

TIPPS VOM BAUMEISTER

AUS DER PRAXIS FÜR DIE PRAXIS



Tipps vom Baumeister.
Aus der Praxis für die Praxis.

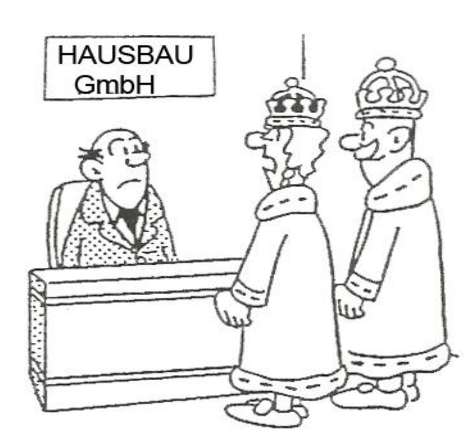
Verfasser: Baumeister Dipl. Ing. Karl H. Grabbe, INTERHOMES AG, Bremen
Anfragen und Verbesserungsvorschläge zum Seminar bitte an: baumeister@interhomes.de

Es gibt nichts, was man nicht verbessern könnte. Bitte helfen sie mir dabei, denn …

…als ich vor Jahren unser erstes eigenes Haus baute, habe ich noch einige Fehler gemacht. Aus beruflichen Gründen musste ich es einige Jahre später verkaufen. Plötzlich stellte ich fest, dass die Entfernung zur Stadt einen großen Einfluss auf den erzielbaren Preis hatte. Mein schönes ruhiges Grundstück auf dem Lande war den meisten Interessenten zu einsam und weil es ein Fertighaus war, winkten neunzig Prozent der Interessenten sofort ab. Es war schwer, denn wir waren auf das Geld aus dem Verkauf angewiesen.

Aus diesen und anderen Erfahrungen habe ich gelernt. Deshalb habe ich im Rahmen dieses Bauherren-Seminars Tipps zusammengestellt, die vielleicht auch Ihnen nutzen können. Die einzelnen Segmente des Seminars sind bewusst kurz gehalten und auf das jeweils Wichtigste beschränkt. Am Schluss des gesamten Seminars erhalten sie die Gelegenheit, den gesamten Fachtext aller Segmente als PDF herunterzuladen.

Die Lage, ein Kompromiss zwischen Stadt und Grün



"Wir sind an einem Objekt in zentraler Lage mit etwa einhundert Zimmern interessiert!"

Seit Jahren befragen wir unsere Kunden zu ihren wichtigsten Wünschen an ein eigenes Zuhause. Die meisten von ihnen möchten nicht mehr als 35 Autominuten vom Arbeitsplatz entfernt wohnen. In Ballungsgebieten werden auch größere Entfernungen akzeptiert – insbesondere, wenn der öffentliche Nahverkehr bequem mit dem Fahrrad erreichbar oder nicht mehr als 10 Minuten mit dem Auto entfernt ist. Ältere Menschen legen noch größeren Wert auf eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Verkehrslärm wird bei stadtnahen Lagen bis zu einem gewissen Maß akzeptiert.

Dinge des täglichen Bedarfs sollte man in der Nähe einkaufen können. Die Frage nach Schulen, Kindergärten, Krankenhäusern, Kirchen, Spielplätzen, Sport- und anderen Vereinen ist sehr an die persönliche Familiensituation gebunden. Park- und Abstellplätze, auch für Besucher, sollten ausreichend vorhanden sein. Die Zufahrt mit dem eigenen Auto - auch für Krankenwagen und Feuerwehr - sollte nicht durch parkende Autos und anderen ruhenden Verkehr unzumutbar erschwert werden. Bäume, Gärten, Parks und andere Grünanlagen werten die Lage auf.

Bitte erlauben sie mir hier, leicht verkürzt, Kurt Tucholsky zu zitieren der die Qual der Wahl in einem seiner Gedichte schon in den Dreißiger Jahren des vorigen Jahrhunderts beschrieben hat:

Ja, das möchste:
Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse,
vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße;
mit schöner Aussicht, ländlich-mondän,
vom Badezimmer ist die Zugspitze zu sehn -
aber abends zum Kino hast dus nicht weit.

Das Ganze schlicht, voller Bescheidenheit:

Neun Zimmer - nein, doch lieber zehn!
Ein Dachgarten, wo die Eichen drauf stehn,
Radio, Zentralheizung, Vakuum,
Einsamkeit und Hummelgesumm.

Das von Tucholsky beschriebene ideale Haus gibt es nicht. Aber es gibt Erfahrungen die Ihnen nutzen können. So ist es zum Beispiel in größeren Wohnanlagen wichtig dass es sich um Eigentümer handelt. Mieter haben oft weniger Interesse an der Pflege eines schönen Gartens und wechseln eher den Wohnort. Eine solide gute Nachbarschaft kann dann sich dann schnell ändern und damit der Wert Ihres Eigentums.

Thema Energiesparen – von Tag zu Tag wichtiger

Die zunehmenden Anforderungen neuer Energiesparvorschriften haben in den vergangenen Jahren laufend dafür gesorgt, dass das Einsparpotential bei den Energiekosten von Neubauten im Vergleich zum Altbau immer größer wird. Das ist beim eventuellen Wiederverkauf des Hauses ein wichtiger Punkt, insbesondere wenn ein Energiepass vorliegt. Energiesparmaßnahmen über die Energiesparverordnung hinaus sind im Vergleich zur noch möglichen Energieersparnis relativ teuer. Solaranlagen lohnen sich zum jetzigen Zeitpunkt nur, wenn diese subventioniert werden. Daneben sollte ein versierter und flexibler Kundendienstservice schriftlich zugesagt werden. Vielen Bauunternehmen fehlt es noch an ausreichender Erfahrung* auf dem Gebiet der Wärmepumpen oder der Photovoltaik. Zu beachten ist, dass der Einsatz und die Rentabilität dieser Techniken stark lageabhängig sind. Auch die INTERHOMES AG baut zum Teil Solaranlagen zur Warmwasserunterstützung von seriösen Anbietern ein. Diese Technologie ist seit Jahren bewährt. Mängel bei Kunden sind bisher nicht bekannt geworden.

Der Wirkungsgrad von allen Solaranlagen schwankt je nach Himmelsrichtung und den vor Ort verfügbaren Sonnenstunden.

Steigende Gebühren für Brauchwasser und Abwasser können Sie durch das Schlagen einer Pumpe zur Gartenbewässerung oder durch einen unterirdischen Regenwassersammeltank zum Teil vermeiden. Die Kosten dafür sind je nach Situation verschieden. Lassen Sie sich ein Angebot machen. Wenn es höher ist als das 20-fache ihres jährlichen Wasserverbrauchs sollten Sie es nicht annehmen, es sei denn, Sie rechnen mit steigenden Kosten. Bitte achten sie darauf dass das

schlagen eines Brunnens nicht in allen deutschen Gemeinden zulässig ist und das diese Vorschriften sich von Zeit zu Zeit ändern können.

Wenn Sie mit einem Altbau liebäugeln, lassen Sie Vorsicht walten. Die Energiepreise steigen an breiter Front. Lassen Sie sich die Heizungsrechnungen der letzten 3 Jahre vorlegen. Wenn dies nicht möglich ist, dann ist höchste Vorsicht geboten. Verzichten Sie in diesem Fall lieber auf den Kauf, denn Sie könnten später eine unangenehme finanzielle Überraschung erleben.

Haus und Bau, ein kleiner Aufruf zur Vorsicht

Die in Deutschland geltenden Normen und die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) sowie die Prüfbestimmungen für Baustoffe legen genau fest, welche Kriterien für Material und Bauausführung für Ihr neues Heim gelten. Unser Land hat dadurch den höchsten Baustandard der Welt. Trotzdem weist der Bauschadensbericht der Bundesregierung jedes Mal wieder Milliardenschäden aus. Der Teufel liegt, wörtlich, im Detail. Unerfahrene Planer, die die Verhältnisse auf der Baustelle nicht kennen, verursachen Konstruktionsfehler. Überambitionierte Architekten, die sich mit der Fassade ein Denkmal setzen wollen statt die statischen Grundlagen zu beachten und vor allem Bauleiter, die ihr Fach nicht von Grund auf gelernt haben, verursachen diese Schäden.

Die Erfahrung des Anbieters sollte deshalb beim Preisvergleich mit berücksichtigt werden. Wenn ein Angebot ungewöhnlich günstig ist, sollte vorab ein beeidigter Sachverständiger eingeschaltet werden, welcher das Angebot auf Vollständigkeit bei Bau und Erschließung überprüft. Ergänzend sollte ein Anwalt den Vertrag genau prüfen, damit ein Festpreis auch wirklich alle Kosten für Bau und Erschließung, Planung und andere Nebenleistungen enthält. Denken Sie auch daran, dass Firmen aus anderen EU-Ländern unter Umständen nach den Normen Ihrer Heimatländer arbeiten. Vergewissern Sie sich deshalb, dass allen Leistungen der Baufirmen deutsche Pflichtnormen zugrunde liegen.

Sie sollten auch mit Eigentümern sprechen, die schon mit der gleichen Firma gebaut haben. In Deutschland gibt es keine gezielte Ausbildung für Bauleiter, viele haben nicht einmal eine Handwerkslehre abgeschlossen. Bauleitung ist deshalb vor allem eine Persönlichkeitsfrage. Es gibt kaum ein Haus bei dem nicht einmal ein Mangel übersehen wird. Sie sollten deshalb fragen, wie schnell derartige Mängel beseitigt wurden. Dabei müssen Sie wissen, dass es gesetzlich vorgeschrieben ist, den ausführenden Firmen für die Beseitigung von Mängeln eine angemessene Frist und Nachfrist zu setzen. Das verzögert oft die Beseitigung auch von kleineren Beanstandungen um mehr als sechs Wochen schon im Normalfall. Es ist deshalb besonders wichtig, dass die Abnahme in aller Sorgfalt und ohne Zeitdruck durchgeführt und schriftlich festgehalten wird, auch wenn Sie vielleicht schon den Möbelwagen bestellt haben.

Sie sollten daher schon vor Vertragsabschluss fragen, wie die Abnahme durchgeführt wird, formell mit ausführlichem, von beiden Seiten unterschriebenem Protokoll für Sie, oder nur als flüchtiger Durchgang in der Hoffnung, dass Sie Mängel übersehen. Und noch ein Wort der Warnung für später: Setzen Sie sich bei der Abnahme nicht selbst unter Druck. Auch wenn Sie am liebsten schon vorgestern einziehen möchten, ziehen Sie nie in ein halbfertiges Haus. Das wäre ein Rezept für große spätere

Probleme. Wenn Sie sich in der Beurteilung nicht sicher fühlen, ziehen Sie einen Sachverständigen hinzu.

Kein Handwerker liebt es, in einem schon bewohnten Haus zu arbeiten und aus Ihrer bisherigen Wohnung kann sie niemand vertreiben, auch wenn Sie diese schon gekündigt haben. Lassen Sie deshalb auf jeden Fall alle etwa noch vorhandenen Mängel vor dem Einzug beseitigen. Es ist schwierig einen Handwerker wieder an die Baustelle zu bekommen, nur um eine Kleinigkeit zu beseitigen. Zeit und Fahrtkosten dafür sind hoch, und Ihre Nerven leiden, wenn ein Handwerker deshalb auf stur schaltet.

Unbedingt zu empfehlen ist deshalb ein vorheriges Gespräch mit Eigentümern, welche schon mit dem gleichen Anbieter gebaut haben. Diese können am besten beurteilen, ob der Anbieter alle Zusagen hinsichtlich der Qualität der Ausführung, der sorgfältigen Abnahme, einer schnellen Mängelabarbeitung und einer pünktlichen Fertigstellung erfüllt hat. Lassen sie sich vom Anbieter mehrere zufriedene Eigentümer nennen die schon mindestens ein Jahr in ihrem neuen Haus leben. Erst dann liegt ausreichende Erfahrung vor.

Der Abnahmetermin, hart bleiben und zusichern lassen

Zeit ist Geld. Das trifft wohl nirgends so zu wie beim Bau des eigenen Hauses. Mit jedem Tag fallen Zinsen oder sogar zusätzlich Miete an. Sie sollten deshalb von Ihrem Baupartner eine wasserdichte Termingarantie für die Abnahme des Hauses oder der Wohnung verlangen. Stellen Sie sich vor, Sie kaufen eine Eigentumswohnung in einem Gebäude mit mehreren Wohnungen. Sie sind der erste Käufer oder die erste Käuferin. Ihr Verkäufer fängt erst an zu bauen, wenn er die Zahl von Wohnungen verkauft hat, die seine Bank für die Gesamtfinanzierung zur Auflage gemacht hat. In der Regel bedeutet dies das die Hälfte der Wohnungen verkauft sein müssen ehe mit dem Bau begonnen werden kann. Das kann manchmal sehr, sehr lange dauern.

Geht das langsamer als erwartet, dann wird es teuer für Sie. Plötzlich könnten Sie auch als einer von Wenigen in einem Haus sitzen, dessen laufende Unkosten vom Treppenhauslicht bis zu den Fahrstuhlkosten von Ihnen mitgetragen werden müssen, ganz abgesehen davon, dass die Wohnungen um Sie herum vielleicht nicht geheizt sind und Sie deshalb wegen des Wärmeabflusses im Haus höhere Heizkosten haben. Wenn Ihr Baupartner zu einer Termingarantie, bei der er im Falle der Verzögerung eine entsprechende Vertragsstrafe an Sie zahlt, nicht bereit ist, dann verzichten Sie besser auf den Kauf. Selbst wenn Ihr Vertragspartner bereit ist, die Unterhaltungskosten leerstehender Wohnungen und auch des Gemeinschaftseigentums bis zum späteren Verkauf zu übernehmen, sollten Sie eine Bankbürgschaft für diese Zusage verlangen. Die Zinsuhr läuft und auch für eine solide Firma ist eines Tages der Zeitpunkt erreicht, an dem die Liquidität bei mangelnden Verkäufen erschöpft ist. Dieses Risiko sollte Ihnen nicht angelastet werden.

Falls ein Vermittler eingeschaltet ist – ein Wort der Warnung vor plötzlichen Freundschaften



"Bodensenkungen, ich bitte Sie! Wie kommen Sie denn auf so etwas?"

Ein Makler ist nur Vermittler, nicht Ihr Vertragspartner. Was der Makler mündlich verspricht, muss Ihr Vertragspartner nicht halten, wenn es nicht ausdrücklich im Vertrag sehr genau festgehalten ist. Lassen Sie sich nie darauf ein wenn Sie ein „vielleicht" als Antwort auf eine Ihrer Fragen bekommen, verlangen Sie ein klares „Ja" oder ein „Nein". Bestehen Sie auf einer schriftlichen Bestätigung gemachter Zusagen sowohl des Maklers als auch des Hausverkäufers im Vertrag. Wenn dann gezögert wird oder Ausflüchte gesucht werden, sehen Sie sich besser nach einem anderen Baupartner um.

Ich weiß, es ist nicht einfach, ein angenehmes persönliches Verhältnis mit solchen Fragen zu belasten. Fragen Sie sich deshalb selbst, wie lange Sie Ihre neuen Freunde schon kennen und denken Sie immer daran, dass dies die größte Anschaffung im Leben ist, für die Sie das volle finanzielle Risiko tragen. Solide Profis, und davon gibt es viele, nehmen es Ihnen nicht übel, wenn Sie sich schriftlich absichern. Wenn es dabei Probleme geben sollte, dann wissen Sie sofort, dass Sie ein Problem und einen Grund zu zusätzlicher Vorsicht haben. Maklerfirmen sind meist klein und arbeiten oft mit wenig haftendem Kapital. Die Rechtslage ist kompliziert, es ist deshalb besser, Sie sichern sich bei Versprechungen vorher vertraglich ab. Es wäre schlimm, wenn Ihr neues Grundstück sich nicht oder nicht so bebauen lässt wie Sie sich das vorstellen und Sie trotzdem eine Vermittlungsgebühr bezahlen müssen. Also Vorsicht, ehe Sie etwas unterschreiben!

Und noch eines. Unterschreiben Sie nie einen Vermittlungsvertrag, nach dem die Provision oder Courtage bei Nachweis oder Abschluss des Vertrages fällig werden. Stellen sie immer den Vertrag auf die Durchführung des Vertrages ab. Ihr Anwalt oder der Notar kann Ihnen die Unterschiede erklären. Dann sind beide Parteien daran interessiert, dass die Durchführung des Vertrages zustande kommt. Sonst haben Sie bezahlt und plötzlich stellt sich heraus, dass Ihr Verkäufer oder die Baubehörden ein Haar in der Suppe finden, so dass der Vertrag nicht durchgeführt werden kann. Es wäre schlimm, wenn die Provision dann verloren wäre, obwohl Sie keinerlei Schuld an der Nichtdurchführung des Vertrages tragen.

Reputation. Grundlage der Entscheidung.

Heute ist das Internet für viele Menschen, insbesondere vor einer größeren Anschaffung, das Medium der Wahl um sich einen Eindruck vom Anbieter zu verschaffen. Aber auch viele Firmen nutzen im Internet die Möglichkeit sich besser darzustellen. Der Verbraucher hat er schwer zu unterscheiden, wie die Informationen aus dem Internet zu werten sind und ob er sich darauf verlassen kann.

Vor allem bei den so genannten Social Media wird getrickst was das Zeug hält. Freunde im Internet gelten als Empfehlung für Firmen. Den wenigsten Menschen ist bekannt dass diese Freunde oft von spezialisierten Firmen verkauft werden. So kosten zum Beispiel zurzeit (2013) Fans bei Facebook ab sieben Cents pro Fan, sollen die Fans aus einem bestimmten Land kommen dann steigt der Preis schon auf 0,35 EUR pro Fan. Auch für eBay werden zum Beispiel 1000 “Likes“ ab 48 EUR angeboten. Auch bei Amazon wird ein Produkt mit fünf Sternen eher gekauft, als ein Produkt das nur ein oder zwei Sterne hat. Dort gibt es mittlerweile auch spezialisierte Agenturen die mit gefälschten Kommentaren die Produktpolitik bestimmter Anbieter unterstützen.

Nach Angaben in der Fachpresse (GalaxyWelt 8/9 2013) fanden sich über 1000 Angebote allein bei eBay in denen Facebook – Fans angeboten wurden. Die Preise gingen von 2,75 EUR bis zu 7000 EUR.

Reputation im Internet ist also eine sehr fragwürdige Sache. Statt das eigene Produkt zu fördern gibt es auch Firmen die über Blogs und andere Internet – Kanäle versuchen Wettbewerbern zu Schaden in dem sie deren Produkte infrage stellen. Gefälschte Kundenblogs sind oft das Mittel der Wahl. Sie werden aber auch von Firmen benutzt um Produkte hochzuloben deren Kunden nicht bereit sind sich aus eigenem Antrieb positivem Internet zu äußern.

Selbst wenn wir davon ausgehen das derartige Darstellungen im Einzelfall richtig sein können, dann ist doch gründlich zu hinterfragen in welchem Zusammenhang die Aussagen zu sehen sind die sich auf eine bestimmte Firma beziehen. Betrachten wir hier die Branche der Bauträger so wird schnell klar wie wichtig es ist sich zusätzlich zu den aus dem Internet entnommenen Informationen weiteren Einblick zu beschaffen. Bilanzen kann man in vielen Fällen im Bundesanzeiger abrufen und daraus Umsatz und die Anzahl der verkauften Wohneinheiten ableiten.

Jede Firma hat unzufriedene Kunden. Es gibt Persönlichkeiten die nicht miteinander harmonieren. Es gibt Probleme die nicht schnell genug behoben werden. Es gibt Ansprüche die höher sind als der Kaufpreis der gezahlt worden ist. Es ist nicht zu vermeiden dass derartige Kunden sich mit ihren Problemen, ob berechtigt oder nicht, im Internet äußern. Betrachten wir zwei Beispiele:

Bauträger A:
3 unzufriedene Kunden, Umsatz 10 Häuser im Jahr = 30 % unzufriedene Kunden

Bauträger B:
9 unzufriedene Kunden, Umsatz 300 Häuser im Jahr = 3 % unzufriedene Kunden

Bei welcher Firma sind sie in besseren Händen?

Wenn es um die Reputation ihres Vertragspartners geht sollten Sie sorgfältig recherchieren was die Zahlen bedeuten. Sie sollten außerdem überlegen aus welcher Quelle die Zahlen stammen könnten. Zu viel sehr gute Aussagen im Internet sind genauso fragwürdig, wie sehr viele schlechte Beurteilungen. Geht es um ihr neues Heim dann sollten Sie sich in Ihr Auto setzen und an Ort und Stelle einige vorhandene Kunden nach ihrer Zufriedenheit fragen. Nur so gewinnen Sie einen tatsächlichen Eindruck von der echten Reputation ihres zukünftigen Baupartners.

Ämter und Behörden – Ihre Freunde und Helfer

Wenn Sie ein Grundstück kaufen, sind Sie als Laie überfordert zu beurteilen, was die Bebauungsfähigkeit angeht. Bebauungspläne können Einschränkungen und Auflagen enthalten die verhindern, dass Sie Ihre Pläne wie gewünscht umsetzen können. Das zuständige Planungsamt oder Bauamt ist hier die richtige Anlaufstelle. Nehmen Sie Ihren Plan und fragen Sie dort, ob er genehmigungsfähig ist, ehe Sie das Grundstück kaufen. Beim Tiefbauamt erfahren Sie, ob die Erschließung gesichert ist. Telekom, Kabelgesellschaft und Versorgungsunternehmen sagen Ihnen, ob Sie mit den erforderlichen Anschlüssen rechnen können. Diese ganze Arbeit erspart ihnen der Bau mit einem Bauträger. Dieser ist für alle Fragen verantwortlich, natürlich nur solange dies vertraglich vorgesehen ist.
Prüfen Sie deshalb in Ruhe den Vertrag. Diese und die noch kommenden Hinweise sagen Ihnen worauf Sie besonders achten müssen.

***

Etwas über eine deutsche Firma mit englischem Namen

Viele Kunden wundern sich über den englischen Namen der INTERHOMES AG. Schließlich ist die Firma eine deutsche Aktiengesellschaft. Deshalb möchte ich Ihnen erklären, wie es dazu gekommen ist.

Die ursprüngliche INTERHOMES GmbH, aus der sich seit der Gründung die INTERHOMES AG zu einem der 20 größten deutschen Wohnungsbauträger* mit z.Zt. über 10 Millionen Euro Kapital und über 100 Millionen Umsatz entwickelt hat, war ursprünglich eine deutsch-amerikanische Gründung. Im Laufe der Zeit haben sich durch Tod und andere Einflüsse die Gesellschafterverhältnisse verändert, aber der Name wurde beibehalten. Warum sollte ein Name, dessen guter Ruf über Jahrzehnte erworben wurde, auch geändert werden? Zum Teil haben schon einige Generationen derselben Familie ein Haus bei uns gekauft. Der Name selbst ist eine Verkürzung von INTERNATIONAL HOMES, damit soll auf die internationale Erfahrung im Bauwesen, die auch unseren Kunden nutzt, hingewiesen werden. Nicht ohne Grund wird unsere Firma sowohl im Protokoll des amerikanischen Kongresses als auch im Protokoll des deutschen Bundestages positiv erwähnt. Einen derartigen guten Ruf gibt man nicht ohne Grund auf.

Noch heute haben wir dieselbe gute Verbindung zur gleichen Hausbank wie vor 40 Jahren. Bei beiden Firmen hat inzwischen eine jüngere Generation das Management übernommen. Die seit 1968 bewährte Zusammenarbeit mit der Kreissparkasse Syke, die heute ein Konsortium mehrerer Finanzierungsbanken führt, wurde über vier Jahrzehnte von beiden Seiten beibehalten. Tradition und Kontinuität ist neben einem guten Ruf für Ihre Entscheidung als Kunde wichtig.

Außerdem zählt die INTERHOMES AG zu den obersten 4,8% deutscher Firmen die von den Ratingagenturen Dunn & Bradstreet und Hoppenstedt mit der Bestnote geratet worden sind. Dazu kommt ein mit gestandenen Fachleuten besetzter Aufsichtsrat. Vorsitzender ist zurzeit Herr Bernd Wagemann, ehemals Vorstandsvorsitzender einer Sparkasse mit über fünfzig Filialen.

*) lt. Immobilienzeitung 19.7.2007, Seite 9)

Mieten oder Kaufen? Eine Entscheidung mit Folgen

Es ist ein Urbedürfnis des Menschen, seine und die Zukunft seiner Familie zu sichern. Ein Haus kann ein wichtiger Teil dieser Risikovorsorge *) sein. Die Entscheidung dafür oder dagegen hängt sehr von der persönlichen Situation ab. Wenn Sie in den nächsten zwei bis drei Jahren eine berufliche Veränderung in eine andere Region Deutschlands beabsichtigen, dann ist sicher Mieten die bessere Empfehlung. Es sei denn, die Inflationsrate, speziell im Baubereich, ist höher als normal. Haben Sie vor am Ort zu bleiben, dann ist es in den meisten Fällen günstiger zu bauen.

Peter Lüning, ein Autor dessen Bücher im Internet sehr gefragt sind, schreibt zum Thema Werterhalt:

„Und wenn die [Politiker] Ihnen etwas von ein bis zwei Prozent Inflation erzählen und Sie feststellen dass nach 10 Jahren alles doppelt so teuer ist, wie es damals war, wie hoch ist dann die Inflation wirklich gewesen? Richtig: Es sind etwa 10 Prozent pro Jahr.“

Überprüfen wir diese Aussage. 1968 kostete eine Doppelhaushälfte mit Garage 30.000.- Euro. Heute kostet das billigste Reihenhaus etwa 150.000 Euro. Das sind, wenn man davon ausgeht, dass ein Reihenhaus billiger ist als eine Doppelhaushälfte, 10% oder mehr je Jahr. Peter Lüning hat also Recht.

In der gleichen Zeit sind die Mieten erheblich gestiegen. Gewonnen haben die Familien, die sich für Wohneigentum entschieden haben.

Jede Mietzahlung schafft Eigentum für Ihren Vermieter. Mit jeder Darlehensrate beim eigenen Haus oder der eigenen Wohnung erwerben Sie eigenes Eigentum. Vor allem, wenn Sie im Altbau wohnen, ist ein Wechsel anzuraten. Ersparte Heizkosten tragen zum leichteren Abtrag Ihres neuen Hauses bei. Neue Häuser werden – hoffentlich, denn es sind auch schwarze Schafe bekannt geworden - auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) gebaut; im Altbau müssen Sie mit erheblich höheren Energiekosten rechnen, ganz abgesehen davon, ob eventuell Asbest, Bleirohre, Anstriche oder anderes auf die Dauer und langfristig Ihre Gesundheit schädigen können.



Zumindest sollten Sie sich selbst ein Bild machen und eines oder mehrere der INTERHOMES-Musterhäuser besichtigen. Eine VIP-Besichtigung zu einem Ihnen genehmen Zeitpunkt können Sie jederzeit ohne jede Verpflichtung für sich vereinbaren, damit Sie in Ruhe die kostenlose INTERHOMES-Fachberatung in Anspruch nehmen können.

Und noch ein Wort zur Sicherheit: In der letzten Wirtschaftskrise hat sich

herausgestellt, dass eine Investition in die eigene „Haus“-Bank oft sicherer war als die Anlage über die Hausbank. Eigener Herd ist Goldes Wert, dieses Sprichwort in seiner wortwörtlichen Bedeutung ist wieder zu Ehren gekommen. Dabei sind auch die aktuell niedrigen Zinsen ein wichtiger Faktor für Ihre Entscheidung.

*) Weser.Kurier am 4.2.2013, Schlagzeile Seite 1 : Rentner sorgen sich um Mieten

Das Erbbaurecht. Kurze Erläuterung einer Alternative zum Grundstückskauf.

Beim Erbbaurecht werden Sie nicht Eigentümer des Grundstücks, sondern erwerben mit einer monatlichen Miete, dem sogenannten Erbbauzins, das Baurecht auf dem Grundstück. Das Erbbaurecht wird meist auf 99 Jahre, der angenommenen Lebensdauer eines massiven Hauses, notariell bestellt und in das Grundbuch eingetragen. Im Vertrag werden auch das Rückfallrecht und die dabei für das Gebäude zu zahlende Entschädigung geregelt. Sie werden zwar den Ablauf des Erbbaurechtes kaum erleben, aber für Ihre Erben kann das Auslaufen des Erbbaurechts Probleme mit sich bringen. Der Vorteil eines Erbbaurechtes ist, dass Sie kein Kapital benötigen um das Grundstück zu erwerben. Dafür haben sie dann eine höhere monatliche Leistung zu erbringen.

Was günstiger ist müssen Sie selbst nach einer sorgfältigen Vergleichsrechnung entscheiden.

Der Erbbauzins ist meist mit einer Steigerungsklausel versehen, die mit zunehmender Inflation den Erbbauzins erhöht. Früher war es gang und gäbe, den Erbbauzins an den Preis eines Zentners Weizen zu kuppeln. Heutzutage gibt es andere Indikatoren. Ihr Notar wird sie unparteiisch in allen Fragen beraten, die mit einem Erbbaurecht zusammenhängen.

Unterhaltung: Kosten zur Werterhaltung, von der entweder Sie oder nur Ihr Vermieter profitieren.

In einer Mietwohnung wird Ihre Freiheit der Entscheidung weitgehend vom Vermieter bestimmt.

Das ist verständlich, denn er möchte ja den Wert seines Eigentums nicht Ihren individuellen Nutzungsvorstellungen unterordnen. Auf die Verwaltung, die Abrechnung und den Einkauf bei den Versorgungsträgern und andere Unkosten haben Sie nur begrenzt Einfluss; die jährliche Abrechnung kann manche Überraschung bergen. Renovierungen schlagen bei der Miete zu Buche.

Im eigenen Haus haben Sie die volle Freiheit der Entscheidung aber auch die volle Verantwortung für alle anfallenden Kosten. Meist wirkt sich das zu Ihren Gunsten aus, doch liegen auch unvorhergesehene Ereignisse wie etwa das Einfrieren einer Wasserleitung in Ihrem Verantwortungsbereich. Erfahrungsgemäß wird das eigene Haus besser gepflegt. Der Garten kann den eigenen Wünschen und Vorstellungen angepasst werden, Satellitenantennen, Kabelzuleitung und vieles andere bestimmen Sie selbst. In der Teilungserklärung können im Interesse aller Eigentümer bestimmte Standards für diese Bereiche festgelegt werden. Sie bestimmen auch Modernisierungsmaßnahmen und deren Kosten und können vieles selbst machen

oder durch handwerklich begabte Freunde ausführen lassen, während im Mietvertrag oft die Ausführung durch Fachfirmen vorgeschrieben ist. Sie bestimmen, wann geheizt wird und haben Ihre Energiekosten weitgehend unter Kontrolle.

Eigentum. Sicherheit für kommende Zeiten.

Wenn Sie vorhaben, in den nächsten zwei oder drei Jahren den Wohnort aus beruflichen oder anderen Gründen zu wechseln, dann ist Miete die bessere Alternative. Wenn Ihre Wohnpläne langfristig ausgerichtet sind, dann ist Miete die schlechtere Lösung. Miete schafft Werte für den Vermieter, ein Kauf schafft mit jeder Darlehensrate Eigentum für Sie. Sehen Sie sich die Grafik auf unserer Website an, wenn Sie wissen wollen, wie schnell ein Darlehen zu Eigentum wird. Aber warum gibt es dann so viele Mietwohnungen?

Die Antwort ist einfach. Mieten ist meist billiger, weil der Mieter bei der Wohnungsgröße Zugeständnisse macht, die er beim eigenen Haus nicht in Kauf nehmen will. Ein Zimmer zu wenig, ein kleineres Wohnzimmer, ein Duschbad, eine Miniküche; es gibt viele Möglichkeiten Kompromisse zu schließen, um Geld für das Auto oder den nächsten Urlaub zu sparen. Das Erwachen kommt im Alter, wenn ein Großteil der Rente für die inzwischen gestiegene Miete aufgewandt werden muss. Miete muss nicht schlecht sein, aber Eigentum ist Sicherheit im Alter und Freiheit der Entscheidung an jedem Tag des Jahres.

Die Wahl des Bauträgers. Wer die Wahl hat, muss nicht auch die Qual haben.

Falls Sie sich zum Kauf entschlossen haben, sollten Sie auf jeden Fall unser kostenloses E-Book „BAUTRÄGER UND BAUBETREUER“ von unserer Website abrufen und lesen. Die dort enthaltenen Hinweise aus der Praxis können Sie vor vielen Gefahren und unnötigen Kosten bewahren. Eine gute Bankauskunft ist wichtiger als ein optisch günstiger Preis. Die Erkundigung bei vorhandenen Kunden verschiedener Anbieter erleichtert Ihnen ebenfalls die Wahl. Wenn Sie kein Musterhaus sehen können, sind Sie als Laie oft überfordert, eine schöne bunte Zeichnung ersetzt nicht den eigenen Raumeindruck. Achten Sie darauf, dass deutsche DIN-Normen dem Vertrag zugrunde liegen, auch wenn Firmen aus anderen EU-Ländern eingesetzt werden und beachten Sie auch, dass die Wohnflächenangaben nach der Wohnflächenberechnung der zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) angegeben werden. Fragen Sie, wer die Bauleitung durchführt und welche Erfahrung und Ausbildung diese Person hat. Fragen Sie, wie die Abnahme und eventuelle Mängelbeseitigung gehandhabt werden. Merkwürdigerweise gibt es viele Menschen, die sich bei der größten Anschaffung ihres Lebens auf mündliche Zusagen von Leuten, die sie kaum kennen, verlassen statt diese Zusagen in den Vertrag aufzunehmen. Schon Lenin hat gesagt: Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser. Lassen Sie sich deshalb jeden für Sie wichtigen Punkt

schriftlich bestätigen. Wenn Sie sich nicht sicher fühlen, wenden Sie sich vor Vertragsabschluss an einen Anwalt, der sich auf Baurecht spezialisiert hat. Die örtliche Anwaltskammer nennt Ihnen gern entsprechende Namen.

Wie wichtig genaue Einzelheiten im Vertrag sind geht aus einer im November 2012 von Fokus-online veröffentlichten Gerichtsentscheidung hervor. Ein Makler hatte eine Mietwohnung mit 74 QM angeboten. Nachher stellte sich heraus dass die Wohnung nur eine Größe von 62 QM hatte. Das Frankfurter Amtsgericht stellte fest dass Angaben zur Größe für Immobilienmakler grundsätzlich nicht bindend sind wenn im Vertrag die genaue Größe nicht vereinbart wurde. Angaben in der Anzeige genügen nicht als rechtliche Grundlage. Der Werbespruch „Sei schlau, lern beim Bau!" bekommt hier eine ganz neue Bedeutung. Deshalb Vorsicht bei Miete und Kauf, ganz gleich wer Ihr Partner ist.

* * *

Noch vor einigen Jahren konnte man sich auf vieles verlassen.

In einer Kaffeepackung waren 500 Gramm, nicht 375 Gramm oder 425 Gramm. Komplizierte Telefontarife gab es nicht. Das Internet steckte noch in den Kinderschuhen. Autos hatten keinen Vierradantrieb und Sportamateure waren noch keine Reklamesäulen. Fernsehen war schwarz-weiß und ohne Werbung, und im Schlager reimten sich todsicher Herz auf Schmerz. Ein Architekt machte vor dem Studium eine Handwerkslehre und wusste auf dem Bau Bescheid, hatte Achtung vor der schwierigen Arbeit der Kollegen auf dem Bau bei Wind, Kälte und Schlechtwetter.

Die Welt hat sich in kurzer Zeit geändert; auch am Bau. Früher kaufte man ein Grundstück und baute ein Haus. Heute ist die Gesetzgebung so kompliziert, dass der Spezialberuf des Bauträgers entstanden ist, weil kein privater Bauherr den gewaltig gewachsenen Umfang an Vorschriften und Gesetzen mehr überblicken kann.

Vorsicht ist geboten. Die Zuverlässigkeit und der Ruf des Bauträgers sind ausschlaggebend. Meist baut man nur einmal im Leben. Wie können Sie als Laie dann aber Zuverlässigkeit und finanzielle Stabilität seines Baupartners prüfen? Dazu möchte ich Ihnen heute wieder einige Tipps geben.

Bonität. Ein Fremdwort, aber ein sehr wichtiges.

Der Markt im Wohnungsbau ist zyklisch und jedes Jahr gibt es Firmen, die zum Teil viele Jahre am Markt waren und denen eine Fehlkalkulation zum Verhängnis wird.*) Sie sollten vor einer Auftragsvergabe Ihre Bank oder Sparkasse um eine Bankauskunft über Ihren zukünftigen Partner bitten. Dann wissen Sie, wie es in etwa um die Bonität Ihres zukünftigen Vertragspartners bestellt ist.

*)Wie wichtig eine einwandfreie und aktuelle Bonität ist zeigt ein Bericht der WELT vom 14.11.2012. Es ging um die 1994 gegründete IBG die im November 2012 Insolvenz anmeldete. Die Firma warb damit einer der führenden Anbieter von schlüsselfertigen Massivhäusern in Deutschland zu sein und mehr als 1000 Häuser im Jahr zu planen und zu bearbeiten und eine Rundum-Betreuung zu bieten. Einige Auszüge aus dem Artikel: "...bundesweite Razzia...", "...Verbindlichkeiten von 40 bis 50 Millionen Euro...", "Dazu kommen Gewährleistungsansprüche durch Mängel....", "Auch hunderte Bauherren in ganz Deutschland bangen nun um ihr Geld und ihre Häuser." Im gleichen Artikel wird der Bauherrn-Schutzbund wie folgt u. A. zitiert: " "Zahlreichen privaten Bauherren drohe ein hoher wirtschaftlicher Schaden, das Risiko nicht fertig gestellter Häuser mit

erheblichen Mängeln und große Rechtsunsicherheit." und "...stehen durch Firmeninsolvenzen bundesweit über 600 Bauvorhaben privater Bauherren vor dem Aus."

Das sind keine Einzelfälle. FOCUS online schreibt am 16.12.2012:

Pfusch am Haus kostet Bauherren Milliarden. Pfusch und Betrug am Bau haben in jüngerer Zeit stark zugenommen. Das berichtet die „Welt am Sonntag“ unter Berufung auf Zahlen des Statistischen Bundesamtes und auf Bau-Experten. Diese schätzen den Schaden, der vor allem privaten Bauherren und Handwerkern bundesweit durch Baufirmen entsteht, auf jährlich eineinhalb bis fünf Milliarden Euro. Allein 2011 hätten deutsche Zivilgerichte 45 000 Fälle von Baustreitigkeiten verhandelt. Schadensgutachter, Architekten und Juristen beobachteten mit Sorge, dass die Zahl unseriöser Anbieter in jüngster Zeit wachse, berichtet die Zeitung. „Renommierte Bauträger liefern Qualität und pflegen ihre Kunden, aber es gibt leider immer mehr schwarze Schafe“, sagte Schadengutachter Dieter Ansorge der „Welt am Sonntag“. Diese Entwicklung habe sich in den vergangenen zwei, drei Jahren „noch einmal deutlich“ verstärkt, so Ansorge.

Seit Ende 2010 können Sie auch selbst bei der Schufa Auskünfte über die Finanzkraft von Firmen abfragen. Das kostet zurzeit 28.50 Euro nachdem Sie sich für 18.50 Euro bei der Schufa angemeldet haben. Wenn es um die Bonität Ihres Vertragspartners und die Vermeidung von Risiko bei der größten Anschaffung Ihres Lebens geht dann sind das geringe Beträge die im Einzelfall Hunderttausende sparen können.

Falls Sie dann noch den geringsten Zweifel haben, lassen Sie sich Bestätigungen über pünktliche Zahlung von Sozialversicherung und Finanzamt vorlegen. Vorsicht, wenn dies Schwierigkeiten macht. Bei GmbHs, KGs und Aktiengesellschaften, zum Beispiel bei der INTERHOMES AG, können Sie die letzten Bilanzen beim elektronischen Bundesanzeiger unter www.ebundesanzeiger.de einsehen und sich einen Überblick über Eigenkapital und Ertrag verschaffen. Bitten Sie Ihren Steuerberater das zu tun, der versteht etwas davon. Von einer Gesellschaft mit zu geringem Eigenkapital oder ohne Ertrag wird Ihnen Ihr Steuerberater in den meisten Fällen abraten. Auch bei Gesellschaften anderer Rechtsform sollten Sie nach der letzten Bilanz fragen, wenn Sie viel Geld investieren, ist die Bilanz keine Privatsache mehr. Auch Sie müssen der Finanzierungsbank Ihre finanziellen Verhältnisse offenlegen. Wird Ihnen oder Ihrem Berater die Einsicht verweigert, dann können Sie vermuten, dass etwas im Argen liegt. Generell gilt: Je größer die Anzeigen, je niedriger der Preis und je komplizierter der Vertrag, desto vorsichtiger sollten Sie sein.

Sicherheit. Vorsicht, Raubtieralarm!

Ihre Sicherheit fängt bei der Auswahl Ihres Partners an. Auf was Sie dabei achten müssen, finden Sie u. a. in der INTERHOMES-Broschüre „BAUTRÄGER UND BAUBETREUER“, die Sie kostenlos und unverbindlich als PDF von unserer Website abrufen können. Kaufen Sie Haus und Grundstück nur zusammen in einem einzigen Vertrag. Es ist mitunter schwierig zu überblicken, wie unterschiedliche Verträge ineinandergreifen und ob alles, was für Sie wichtig ist, darin enthalten ist. Selbst Anwälte haben mit dieser Materie oft Schwierigkeiten. Denken Sie daran, dass beim Abschluss eines Vertrages, der nur den Bau des Hauses aber nicht auch die Lieferung des Grundstückes enthält, die volle Mehrwertsteuer von Ihnen getrennt zu zahlen ist, zusätzlich zu den Baukosten. Daneben laufen Sie bei zwei getrennten Verträgen in die von Fachleuten sogenannte „Kostenfalle“. Liefert der eine das Haus und verweist in seiner Baubeschreibung, dass er von tragfähigem Boden ausgeht und ein anderer das Grundstück, so kann er bei nichttragfähigem Boden den Käufer die Kosten des Bodenaustausches, Bodenverbesserung oder sogar Pfahlgründung

in Rechnung stellen. Eine Pfahlgründung kann auch mal schnell über 20.000 Euro kosten.

Ein anderes Beispiel: Sind die Erschließung und die Hausanschlüsse im Grundstücksvertrag oder im Bauvertrag enthalten oder fehlen sie ganz, so dass Sie zusätzliche Kosten haben? Wer bezahlt Gebühren, Planung, Statik, Genehmigungen, Versicherungen, Baugrunduntersuchung, Grundwasserhaltung oder andere Nebenkosten? Wer haftet bei Diebstahl und Vandalismus? Falls Maklergebühren anfallen, achten Sie darauf, dass diese erst bei Durchführung des Vertrages gezahlt werden und nicht schon beim Abschluss oder Nachweis, ein kleiner aber manchmal sehr teurer juristischer Unterschied.

Seien Sie vorsichtig wenn Ihnen gleichzeitig Finanzierungen, Versicherungen und Bausparverträge angeboten werden. Bitten Sie schriftlich um Auskunft welche Zahlungen und Rückvergütungen bzw. Kickbacks dabei an den Anbieter fließen. Es ist schon vorgekommen dass die Unsicherheit eines Kunden, der meist nur einmal im Leben mit derartigen Angelegenheiten zu tun hat, ausgenutzt wurde um mehrfache oder überhöhte Vermittlungsgebühren zu kassieren. Im Zweifelsfall wenden sie sich an die örtliche Verbraucherzentrale und bitten um Rat. Das kann Tausende sparen.



Achten Sie darauf, dass Ihr Vertragspartner eine entsprechende Ausbildung hat und dass er Mitglied anerkannter und seriöser Fachverbände ist. Der Vertrag sollte bei einem Notar abgeschlossen werden, der Ihnen Vertrauen vermittelt und der über viel Erfahrung auf dem schwierigen Gebiet des Bauwesens verfügt. Es gibt zwei Arten von Notaren je nach Bundesland. In einigen Ländern gibt es Anwaltsnotare die gleichzeitig als Anwälte tätig sind. In anderen Ländern gibt es Amtsnotare die keine Anwaltspraxis betreiben. Die Zulassung als Notar ist an einen einwandfreien Leumund geknüpft. Sie sind dort in jedem Fall in guten Händen.

Denken Sie immer daran dass ein Fehlkauf die finanzielle Zukunft Ihrer Familie

gefährden kann und suchen Sie sich deshalb Ihre Partner bei Kauf und Bau sorgfältig aus.

Es ist nicht nur die Erfahrung und Bonität der Firma sondern auch die Qualität der Mitarbeiter die für Sie wichtig ist. Wenn, wie zum Beispiel bei der INTERHOMES AG, vom Berater beim Kauf bis zum Architekten, vom Bauleiter bis zum Baukaufmann alle Mitarbeiter fest angestellt sind dann wissen Sie dass alle Mitarbeiter nur dem Wohl des Kunden verpflichtet sind. Sie haben nur einen Verantwortlichen für Grundstück und Bau, Ihren Vertragpartner. Dazu kommt noch die Zertifizierung unseres Service durch den SGS-TÜV Saar, der nicht zu unterschätzende Vorteil einer neutralen Beurteilung..

Auch andere gute Firmen bieten Ihnen diese Sicherheit. Abzuraten ist dort wo Sie mit geteilten Verantwortungen zu kämpfen haben. Der Baubetreuer schiebt es auf den Architekten, der auf den Bauleiter, dieser auf den Bauunternehmer und dieser am

Schluss auf den Azubi. Sie sind Laie, es ist für Sie wichtig dass nur einer für Sie verantwortlich ist: Ihr Bauträger. Erst dann können Sie ruhig schlafen.

Achten Sie auch darauf, dass Ihnen schriftlich ein Ansprechpartner zugesichert wird, den Sie bis zum Einzug und auch danach innerhalb von 24 Stunden erreichen können. Sie wollen nicht mit den Handwerkern verhandeln, wenn etwas schief läuft. Sie zahlen dafür, dass Ihnen diese unangenehme Aufgabe abgenommen wird. Verhandeln Sie auch aus einem anderen Grund keinesfalls selbst mit Handwerkern. Durch eigene Eingriffe in das Baugeschehen könnte Ihre Gewährleistung außer Kraft gesetzt werden. Sie selbst sind dann nicht nur für Fehler am Bau sondern auch für Diebstähle und Beschädigungen verantwortlich.

Gewährleistung, die Grundlage ruhigen Schlafes.

Bestehen Sie auf einer fünfjährigen Gewährleistung statt auf der nur vierjährigen Gewährleistung der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) auf Handwerkerleistungen. Verlangen Sie, dass Ihre Gewährleistungsdauer erst ab der Abnahme des Hauses beginnt. Die VOB-Gewährleistung beginnt schon mit der Fertigstellung der Arbeiten der einzelnen Handwerker, bei Verzögerungen im Bauablauf kann Sie das leicht ein Jahr Gewährleistung, und damit Sicherheit, kosten. Außerdem haben Sie kaum eine Information, wann der einzelne Handwerker seine Arbeiten abgeschlossen hat. Im Zweifelsfall müssen Sie dann nachweisen, dass Ihnen noch Gewährleistungsansprüche zustehen.

Verlangen Sie außerdem eine Termingarantie mit einer zugesicherten Strafzahlung je Monat oder Woche der Verzögerung. Gehen Sie auf Nummer sicher. Schließlich zahlen Sie die Zinsen bei Verzögerungen. Die INTERHOMES AG sichert Sie z.B. mit 1000.- Euro je Monat bei durch uns verursachter Bauverzögerung ab. Das ist nur möglich weil wir uns unserer Leistung sicher sind und über die finanziellen Mittel verfügen für unsere Mitarbeiter einzustehen.

Sollte man auf Ihre Wünsche nicht eingehen, dann wissen Sie, welche Qualität Sie zu erwarten haben und wie es um Ihre Sicherheit bestellt ist.

Bankbürgschaft. Hätten Sie’s gewusst?

„Bürgschaft“ ist eines der wichtigsten Worte bei der Abwicklung Ihres Neubaus. Es bedeutet, dass eine vom Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen überwachte solide Bank Sie absichern muss, falls Ihr Bauträger sich nicht an die Vorschriften des § 34c der Gewerbeordnung für die Zahlungsabwicklung hält und ihm die Luft ausgeht. Wenn Ihr Baupartner nicht bereit ist, Ihnen für die Durchführung Ihres Bauvorhabens bis zu Ihrer Eintragung im Grundbuch eine derartige Bürgschaft zur Verfügung zu stellen, dann wissen Sie, woran Sie sind. Die Kosten dafür sollten im Kaufpreis enthalten sein wenn der Vertrag gesetzlich nicht geregelte individuelle Zahlungsvereinbarungen enthält. Ob das der Fall ist kann Ihnen der Notar bestätigen.

Nach dem Forderungssicherungsgesetz ist es außerdem erforderlich, dass 5 % der Auftragssumme als Sicherheit einbehalten werden. Hierfür sollte ebenfalls eine Bankbürgschaft gestellt werden. Oft ist es so, dass dies in Verträgen nicht erwähnt wird und der Käufer dies nicht weiß. Eine Ausnahme ist möglich, wenn das Haus

nahezu fertig gestellt ist oder ein fertig gestelltes Haus verkauft wird und die Zahlung bei Bezug erfolgt.

Manche Firmen sichern nur die vom Gesetzgeber vorgeschriebenen 5 % des Kaufpreises durch Bürgschaft ab, einige nur 20 %. Lassen sie sich nicht darauf ein. Volle Sicherheit haben Sie in der Regel nur bei einer Absicherung zu 100% Ihrer Zahlungen von Grundstück und Haus.

Mit dieser Bürgschaft in der Hand können Sie und Ihre Lieben ruhig schlafen, die Bonität der Bank sichert die Bonität des Bauträgers ab. Sie werden von Verkäufern vielleicht viele Argumente hören, weshalb eine Bürgschaft nicht erforderlich ist. In den meisten Fällen bedeutet das nur eines: die Bonität, das heißt das finanzielle Standing der Firma, reicht der Bank nicht aus um das Risiko einer Bürgschaft zu übernehmen. Und wenn der Preis noch so gut ist, er deckt in diesen Fällen nicht Ihr Risiko. Vorsicht ist besser als Nachsicht.

Besonders gefährlich ist es, wenn Sie in Baubetreuung bauen und ein Dritter die Arbeiten in Ihrem Namen vergibt. Dann haften Sie selbst für alle Mängel und Fehler, wenn der Unternehmer nicht mehr da ist und Ihr Baubetreuer sich verabschiedet, weil er nur in Ihrem Auftrag tätig war. 100% Bürgschaft für Haus und Grundstück, denken Sie an die vielen Hausanschlüsse, Grundwasser, Baugrundprobleme, müssen es auch im Fall der Baubetreuung sein.

Wenn Ihr Baubetreuer sein Handwerk versteht, dann ist eine Bürgschaft für ihn kein Risiko. Sieht er aber ein Risiko dann sollte er es nicht Ihnen anlasten, denn Sie sind Laie und es geht in den meisten Fällen um die größte Investition im Leben einer Familie. Sie wollen ruhig schlafen, für die mit dem Bau verbundenen Sorgen und Probleme bezahlen sie Ihren Baupartner.

Festpreis – Das Fundament jeder Kaufentscheidung.

Verlangen Sie für Haus, Grundstück, Gebühren und Erschließung einen absoluten Festpreis einschließlich der Mehrwertsteuer. Das gilt auch für etwaige Sonderwünsche. Erfahrungsgemäß sind diese für viele Auftragnehmer eine Gelegenheit zusätzlich gutes Geld zu verdienen. Lassen Sie sich nicht auf mündliche Zusagen ein, verankern Sie den Preis und was er enthält auch für Sonderwünsche im Vertrag, Eine ausführliche Baubeschreibung als Grundlage für Sie, ggfs. mit einer entsprechenden Zeichnung, sollte als Vertragsgrundlage auch bei Sonderwünschen selbstverständlich sein. Lassen Sie den Vertrag von einem Notar oder erfahrenem Anwalt und eventuell noch von einem beeidigten Bausachverständigen prüfen, ehe er unterschrieben und beurkundet wird. Erst dann stehen Sie in sicheren Schuhen.

*** * ***



Finanzierung – ein Buch mit sieben Siegeln

Man hat mich oft gefragt, was der altmodisch klingende Titel „Baumeister“ bedeutet, weil er sehr selten ist. Deshalb eine kurze Erklärung. Nach dem deutschen Baumeistergesetz legt ein Baumeister nach einer Lehre in einem Bauberuf und

fünfjähriger Praxis nach dem Abschluss des Studiums als Bauingenieur oder Architekt eine Prüfung ab, die beweist, dass er die Kenntnisse eines Ingenieurs bzw. Architekten mit der Befähigung eines Handwerksmeisters vereint. Anschließend wird ihm der Titel Baumeister, mit dem Recht Handwerkslehrlinge auszubilden, verliehen. Die INTERHOMES AG legt Wert auf eine enge Verbindung ihrer Mitarbeiter zur Praxis, und als Baumeister fühle ich mich da am richtigen Platz.

Praktische Kenntnisse unserer Mitarbeiter sind für unsere Kunden wichtig, wenn es darum geht, die vielfältigen Probleme am Bau zu lösen. Schließlich ist für die meisten unserer Kunden das eigene Haus die größte Anschaffung im Leben. Am Anfang dieser Anschaffung steht die Entscheidung für die richtige Finanzierung. Dazu habe ich heute einige Tipps und Informationen aus der Praxis für Sie.

Eigenkapital

In einigen Fällen ist eine Finanzierung auch ohne Eigenkapital möglich. Jungen Familien mit einer guten Zukunftsperspektive helfen die Banken gern auch in den Anfangsjahren der beruflichen Tätigkeit. Im Normalfall sollten aber wenigstens 10 % des Kaufpreises als Eigenkapital zur Verfügung stehen. Angesparte Mittel, Darlehen von Verwandten, kapitalisierte Renten oder Versicherungen, Arbeitgeberdarlehen und anderes können zum Eigenkapital beitragen. Zum Teil können auch Eigenleistungen wie zum Beispiel Malerarbeiten Eigenkapital ersetzen. Ein guter Berater zeigt Ihnen schon bei der ersten Musterhausbesichtigung Möglichkeiten der Eigenkapitalbeschaffung auf, wenn Sie ihm Auskunft über Ihre finanziellen Verhältnisse geben. Die festangestellten INTERHOMES-Berater und Beraterinnen sind zur Verschwiegenheit verpflichtet, Ihre Angaben dienen nur dazu, eine Grundlage für eine auf Ihren eigenen Bedarf abgestimmte Empfehlung zu geben. Das Gleiche gilt für den Berater bei Ihrer Hausbank. Im nächsten Abschnitt lesen Sie im Einzelnen welche Überlegungen zum Thema Eigenkapital, Eigenleistung und Eigengeld Ersatz für Sie wichtig sind.

Eigenleistung und Eigengeld

Eine Vollfinanzierung ist nur in besonderen Fällen möglich. Voraussetzung dafür ist ein Einkommen das ausreicht um die anfallenden Finanzierungsraten bequem zu zahlen. Ein anderer Fall ist es wenn die Vollfinanzierung nur für eine gewisse Zeit in Anspruch genommen werden soll, weil später noch zusätzliche Einkommensbeiträge zu erwarten sind.

Normalerweise beträgt der Eigenkapitalanteil an der Finanzierung mindestens 10 %. Abhängig von der persönlichen Bonität des Finanzierungsgebers verlangen die Banken teilweise aber auch eine höhere Eigenbeteiligung. Da es teilweise auch ihr Ersparten es ist welches die Banken weiter verleihen, sollten Sie dafür Verständnis haben dass die Banken versuchen sich abzusichern.

In vielen Fällen lässt sich Eigenkapital auch durch eigene Leistungen am Bau ersetzen. In Deutschland sind die Wohnungsbaufirmen deshalb dazu übergegangen ihrer Häuser und Wohnungen auch ohne Fußboden und Malerarbeiten anzubieten. Auf diese Weise werden diese Arbeiten, wenn sie von der Bauherrschaft selbst durchgeführt werden, zu Eigenkapital welches bei der Finanzierung

anrechnungsfähig ist. Ein willkommener Nebeneffekt ist es das durch den geringeren Kaufpreis auch die Anforderungen an das notwendige Eigenkapital gesenkt werden.

Weitere Möglichkeiten der Darstellung der Eigenmittel sind nachrangige Darlehen von Verwandten oder ein Kredit Ihres Arbeitgebers. Da diese Mittel nur im Rang nach den Bankmitteln im Grundbuch gesichert werden können bekommt zuerst die Bank ihr Geld, dann, in der eingetragenen Reihenfolge danach, die anderen Darlehensgeber. Der Notar berät Sie bei der Absicherung.

Ein Rat: Wenn Sie einem Verwandten, Freund oder jemand anders eine Grundschuld zur Sicherung anbieten, dann lassen Sie diese als sogenannte "Eigentümergrundschuld" eintragen. Sie sind dann Inhaber der Grundschuld und treten sie an den Darlehensgeber ab, sie "cedieren" sie. Das hat den Vorteil dass Sie die Grundschuld durch eine neue Abtretung wieder zur Geldbeschaffung nutzen können, wenn das ursprüngliche Darlehen abgezahlt wurde ohne dass neue Eintragungsgebühren anfallen.

Gebühren und Zusatzkosten

Natürlich will Ihr Finanzierungsinstitut wissen was es finanziert. Dazu benötigt es ein von einem vereidigten Sachverständigen angefertigtes Gutachten über den Wert Ihres neuen Heims. Dieses Gutachten müssen Sie bezahlen. Sollten Sie mit einem größeren Bauträger bauen der ihrem Finanzierungsinstitute bekannt ist dann wird dieses im Einzelfall auf ein derartiges Gutachten verzichten. So sparen Sie Geld, aber fragen Sie auf jeden Fall vor der Unterschrift unter einen Finanzierungsvertrag welche Zusatzkosten Ihnen in Rechnung gestellt werden. Sollten Schätzkosten anfallenden dann bestehen Sie darauf den Finanzierungssachverständigen auszuwählen. Manchmal sind derartige Schätzkosten nur versteckte Provisionen für an der Finanzierung beteiligte Personen.

Wenn Sie einen Finanzierungsberater einschalten fragen Sie zuerst ob er von der Bank oder von ihnen bezahlt wird. Ein freier Finanzierungsberater kann vorteilhaft sein wenn er für verschiedene Banken und Sparkassen tätig ist und die beste Lösung für Sie auswählt. Oft verbergen sich hinter dem Titel “Finanzierungsberater“ aber auch skrupellose Provisionsjäger die nur das Ziel haben, ohne Rücksicht auf Vorteile für Sie, Ihr Provisionseinkommen zu erhöhen. Die alte Dame von 95 Jahren der ein Bausparvertrag verkauft wurde, weil er für den Vermittler 1,5 % Provision brachte, ist ein bekanntes Beispiel in der Branche. Auf jeden Fall sollten Sie sich gleichzeitig im Internet und bei ihrer bisherigen Hausbank informieren, welche Kosten dort anfallen.

Sie müssen bei ihrer Finanzierung auch berücksichtigen dass auf jeden Fall die örtliche Grunderwerbsteuer und die Kosten des Notars und des Grundbuchamtes anfallen. Andere Unkosten sind bei einem guten Bauträger meist im Preis enthalten. Sollten Sie aber mit einem Architekten oder in Baubetreuung bauen dann sollten Sie sich vor Abschluss irgendeines Vertrages eine genaue und verbindliche Übersicht über alle Kosten geben lassen die zusätzlich von Ihnen zu tragen sind. Es reicht nicht, wenn im Vertrag steht dass die anfallenden Nebenkosten etwa 20% betragen. Verlangen sie genaue Details. Bitte berücksichtigen Sie dabei auch die jeweils

anfallende Mehrwertsteuer. Sie werden überrascht sein was dort alles zusammen kommt. Maklerkosten, Architektengebühren, Genehmigungsgebühren, Erschließungsgebühren, Anschlusskosten, Statik, Vermessung, Gutachten, Baugrunduntersuchung, Kampfmitteluntersuchung, Energiegutachten, Luftdichtigkeitstest - die Liste lässt sich noch lange fortsetzen.

Sie müssen alle diese Kosten in ihre Finanzierung einbauen, damit ihre Darlehen und ihrer Eigenmittel ausreichen. Eine Nachfinanzierung wird meist teuer, weil sie keine Alternativen haben als das Angebot ihres Finanzierungsgebers aufzustocken und eventuell zu erhöhten Zinsen anzunehmen. Voraussetzung ist dabei dass der Finanzierungsgeber im Rahmen Ihrer Bonität bereit ist den Beleihungsspielraum zu erhöhen.

Dafür ist dann meist ein neues Wertgutachten erforderlich, und das erhöht wieder die Kosten. Besser ist es Sie haben von Anfang an die verbindliche Garantie, dass der Kaufpreis alle Kosten abdeckt. Als Laie sind Sie sonst überfordert. Wer Ihnen etwas verkaufen will weist nicht unbedingt vorher darauf hin wie teuer es mit allen Nebenkosten wirklich werden kann.

Zins und Tilgung

Wie ein Darlehen gestaltet wird, ist für die meisten Laien ein Buch mit sieben Siegeln. Natürlich weiß jeder, was Zins und Tilgung ist, wie diese Kombination aber laufend und schnell Ihr Eigentum am Haus erhöht, ist weitgehend unbekannt. Dabei ist es ganz einfach. Nehmen wir an, Sie leihen sich 100.000 €, der Zins beträgt 8%, die Tilgung 1 %. Im ersten Jahr bezahlen Sie 8.000 € Zinsen und 1.000 € Tilgung die Ihr Darlehen auf 99.000 € vermindern. Nur noch auf diese 99.000 € müssen sie im nächsten Jahr Zinsen zahlen. Statt 8.000 € sind das nur noch 7.920 €. Sie tilgen im zweiten Jahr also nicht 1.000 € sondern 1.080 € so dass schon insgesamt 2.080 € mit der Tilgung vom Vorjahr in Ihr Eigentum gewachsen sind. Im dritten Jahr sinkt deshalb die Zinsleistung auf 7.834 €, Ihr Eigentum beträgt dann schon 3.246 €. Da die vereinbarte Rückzahlungsrate gleich bleibt, werden die jedes Jahr wachsenden ersparten Zinsen der Tilgung gutgeschrieben. So kommt es, dass trotz nur 1 % Tilgung die Darlehenslaufzeit unter 30 Jahren liegt. Eine Grafik dazu finden Sie auf unsere Website unter Fragen und Antworten, Thema „Finanzierung”.

Wenn Sie im Alter von 35 Jahren ein Haus erwerben, ist Ihr Darlehen vor dem Rentenalter zurückgezahlt, danach wohnen Sie mietfrei und haben gleichzeitig der Inflation ein Schnippchen geschlagen, denn die Baupreise steigen so sicher wie die nächste Lohnerhöhung.

Beischlag

Noch ein Wort der Warnung. Wenn irgendwo in Ihren Darlehensbedingungen das Wort „Beischlag“ auftaucht, dann seien Sie bitte vorsichtig, auch wenn es nur ein halbes Prozent ist. Ein Beischlag läuft über die gesamte Darlehenslaufzeit durch und trägt nicht zur Tilgung bei. Bei einer Laufzeit von 25 Jahren beträgt das halbe Prozent dann schon 12,5 % vom Kaufpreis, ärgerliches Geld.

Disagio

Die Banken bezeichnen das Disagio als Feineinstellung des Darlehenszinses. Es ist ein Auszahlungsverlust, das heißt, wenn Sie sich 100.000 € leihen und das Disagio 3 % beträgt, dann zahlt die Bank Ihnen nur 97.000 € aus. Clever, nicht wahr? Damit Sie das nicht „fühlen", wird die Hypothekenlaufzeit verlängert, damit Sie in den Genuss der vollen Darlehenssumme von 100.000 € kommen. Sie sollten deshalb, wenn es geht, auf das Disagio verzichten, auch wenn dieser Verzicht Ihre Monatsrate geringfügig erhöht.

Variabler oder fester Zinssatz?

Ein fester Zinssatz wird Ihnen meist für 10 Jahre von Ihrer Bank garantiert. Sie sollten ihn zu Zeiten niedriger Zinsen unbedingt wählen. Ein variabler Zins wird den Markverhältnissen von Zeit zu Zeit angepasst. Wenn die Zinsen hoch sind und Sie mit sinkenden Zinsen rechnen, ist dies meist die bessere Lösung für Sie. Sie sollten aber mit Ihrer Bank vereinbaren, dass Sie ohne Mehrkosten zu einem festen Zinssatz übergehen können, wenn die Zinsen wieder gesunken sind. Grundsätzlich sollten Sie von den Zinsen die Inflationsrate abziehen, wenn Sie eine Entscheidung treffen. Dann erkennen Sie, dass optisch hohe Zinsen manchmal sehr niedrig sein können.

Vorfälligkeitsentschädigung

Falls Sie Ihr Darlehen vorzeitig zurückzahlen, vielleicht machen Sie ja eine Erbschaft, verlangen die Banken eine Vorfälligkeitsentschädigung. Deren Höhe sollten Sie bereits beim Abschluss des Darlehens verhandeln. Ihre Verhandlungsposition ist dann stärker, und in den meisten Fällen sparen Sie erheblich. Diese Frage ist auch wichtig, wenn Sie vorhaben, das Darlehen später umzuschulden, um Ihre Belastung im Alter zu senken. Auf jeden Fall sollten Sie von vornherein wissen was an Kosten auf Sie zukommt wenn sie vorzeitig das Darlehen ablösen oder umschulden. So können sie eine unangenehme Überraschung vermeiden.

Provisionen, Schätzgebühren und andere Nebenkosten

Diese Kosten sind in vielen Fällen von Ihrem Verhandlungsgeschick abhängig. Falls Sie mit einem Bauträger wie der INTERHOMES AG bauen, sollte der Wert Ihres neuen Hauses bekannt sein und Schätzgebühren vor der Beleihung nicht anfallen. Provisionen sollten nur in Rechnung gestellt werden, wenn die Beschaffung bestimmter Gelder viel Arbeitsaufwand mit sich bringt. Bei den Kosten einer Restschuldversicherung sollten Sie im Markt vergleichen; zu empfehlen ist eine derartige Versicherung für alle Fälle immer. Diese Versicherung wird ähnlich berechnet wie eine Lebensversicherung, wenn Sie früh im Leben bauen, sollten die Kosten gering sein.

Hypothek oder Grundschuld

Der Unterschied zwischen Hypothek und Grundschuld ist einfach zu erklären. Bei einer Hypothek haften Sie als Darlehensnehmer persönlich für den abgeschlossenen Darlehensvertrag. Die Hypothek ist immer zweckgebunden, z.B. für Ihr Baudarlehen. Wenn Sie z. B. eine Hypothek über 100.000,- Euro eintragen lassen und 70.000,- Euro tilgen, dann stehen in der Bank nur noch 30.000.- zu Ihren Lasten, der Rest, sagt man dann, „valutiert nicht mehr". Sie können dann diese 70.000,- Euro auch mit

der Einwilligung der betreffenden Bank löschen lassen und Ihre Hypothek im Grundbuch vermindern. Aber das kostet Geld und macht nur Sinn wenn Sie einen neuen Kredit aus einer anderen Quelle absichern wollen. Ihr Bankberater oder der Notar beraten Sie gern in diesen Fragen.

Die Grundschuld ist nicht zweckgebunden. Eine Grundschuld kann auch eingetragen werden für die Sicherung anderer Ansprüche, wie z. B. Kredit für einen PKW oder einen Dritten, der nicht unbedingt die Bank sein muss. Da die Grundschuld vielseitig einsetzbar ist, wird diese gerne von den Banken verwendet. Eine Grundschuld können Sie, wenn Ihr Haus abbezahlt ist, auch als Sicherheit für andere Finanzierungen verwenden. Eine spezielle Form ist die Eigentümergrundschuld, die zu Ihren eigenen Gunsten eingetragen und dann der finanzierenden Stelle, sei es eine Bank oder Ihre Schwiegermutter, als Sicherheit abgetreten wird. Ist das Darlehen zurückgezahlt, können Sie die Grundschuld wieder für andere Zwecke verwenden.

Sie können eine Grundschuld auch verwenden um, z.B. wenn Sie einem Kind ein Haus schenken, das Grundbuch zu blockieren. So sind Sie sicher, dass das geschenkte Haus nicht als Sicherheit für andere Schulden verpfändet werden kann.

Bausparvertrag

Vorhandene Bausparverträge, auch wenn sie noch nicht zuteilungsreif sein sollten, können Sie in Ihre Finanzierung einbauen. Bitte beachten Sie, dass Sie durch den hohen Tilgungssatz Ihre Schulden schneller los sind, dafür meist aber auch eine höhere Belastung haben. Bausparverträge sind vor allem günstig in Hochzinsphasen. Ehe Sie für die Finanzierung einen neuen Bausparvertrag mit einer sogenannten Vorfinanzierung abschließen, lassen Sie lieber noch einmal einen anderen Experten rechnen. Oft werden Bausparverträge angeboten, weil die Abschlussgebühr von meist 1,5 % für den Vertreter der Finanzierungsinstitute ein willkommenes Einkommen ist. Wenn eine niedrige monatliche Belastung für Sie wichtig ist, sollten Sie in Punkto Bausparkasse sorgfältig überlegen. Prüfen Sie auch, ob Ihnen für die Zeitschrift der Bausparkasse oder anderes gesonderte Kosten in Rechnung gestellt werden; Sie sind nicht verpflichtet Sonderleistungen zusätzlich zu kaufen. Auch wenn die Zeitschrift interessant ist, was nutzt Sie Ihnen nach dem Hauskauf?

Was passiert, wenn der Hauptverdiener ausfällt?

Absicherung der Darlehen für den Todesfall bietet eine Restschuldversicherung. Sollte der Hauptverdiener durch Tod oder Krankheit ausfallen, werden die Schulden durch die Versicherung abgedeckt. Doch Vorsicht, holen Sie auf jeden Fall Vergleichsangebote ein, denn die Kosten für derartige Versicherungen variieren erheblich. Auch die Struktur der Versicherung sollten Sie sorgfältig prüfen. Soll im Todesfall das gesamte Darlehen abgedeckt sein oder soll ein Teil der Schuld bestehen bleiben? Lassen Sie sich auf jeden Fall durch eine Verbraucherzentrale beraten.

Ein heikles Thema

Wenn wir schon vom Tode sprechen; auch hier gilt es Vorsorge zu schaffen.

Viele Häuser und Wohnungen werden von zwei Personen, Ehepaaren oder Lebensgemeinschaften, je zur ideellen Hälfte gekauft. Nur selten spielt der Gedanke an das Erbrecht dabei eine Rolle. Einige Hinweise dazu können helfen Fallen zu vermeiden.

Meist gehen die Beteiligten davon aus, dass der überlebende Partner automatisch in den vollen Besitz der Wohnung oder des Hauses kommt. Aber Vorsicht! Dies ist oft ein gewaltiger Irrtum der im Todesfall nicht unerhebliche Probleme bereiten kann.

Lt. Bundesnotarkammer beträgt der gesetzliche Erbteil ein Viertel, Drittel oder die Hälfte des Besitzes, abhängig vom Güterstand und noch lebenden Verwandten. Besonders teuer kann es werden, wenn dem überlebenden Partner kein Erbteil zusteht weil keine Ehe oder eingetragene Lebenspartnerschaft bestand. Ein Erbanspruch entfällt dann ganz.

Im Klartext bedeutet das, dass der Erbanspruch von Kindern und Verwandten an der Hälfte des verstorbenen Partners vom überlebenden Partner bezahlt werden muss. Ist das nicht möglich kommt es zum Verkauf oder zur Versteigerung. Sind einige Jahrzehnte seit dem Erwerb vergangen, ist der Wert meist erheblich höher als beim Kauf. Die Ablöse des Erbanspruchs Dritter kann dann sehr teuer werden und die gesamte Planung für den Rest des Lebens über den Haufen werfen.

In jedem Fall lohnt sich die Beratung durch einen Notar über die Möglichkeiten der Absicherung für den Erbfall oder auch für den Fall der Scheidung. Ehen werden im Himmel geschlossen, müssen aber viele Jahre auf Erden gelebt werden. Es ist nur vernünftig für alle Fälle vorzusorgen. Ob ein Erbvertrag zur Lösung beiträgt oder ob ein gegenseitiges Wohnrecht zur Absicherung erforderlich ist, ganz abgesehen von anderen Lösungen, kann der Notar beratend empfehlen. Machen Sie von dieser Möglichkeit Gebrauch, fragen Sie nach den anfallenden Gebühren und sorgen Sie für den Fall der Fälle vor.

*** * ***

Das richtige Haus

Viele Tausend INTERHOMES-Kunden haben im Laufe der Jahre vor der Frage gestanden „Wie finde ich das richtige Haus?“. Auch von Freunden und Bekannten wird mir diese Frage oft gestellt. Die Antwort ist nicht leicht, hat doch jede Familie andere Wünsche, Bedürfnisse und Vorlieben. Für den Einen ist es Exklusivität und Außenwirkung, ein Anderer legt Wert auf geringe Unterhaltungskosten und eine praktische Raumaufteilung. Die INTERHOMES AG versucht, durch das Angebot verschiedener Hausmodelle innerhalb einer Wohnanlage einen Kompromiss zwischen den Wünschen verschiedener Kundengruppen zu finden. Sorgfältige Marktforschung, an der auch unsere Kunden beteiligt sind, ist die Grundlage der Planung.

Das ist nicht immer einfach, weil in vielen Fällen Vorgaben und Auflagen von Ämtern und Behörden gemacht werden, die auf die Wünsche der Bauwilligen wenig Rücksicht nehmen. Trotzdem will ich versuchen, Ihnen nachfolgend einige Tipps für Ihre eigene Suche zu geben.

Soll ich einen Altbau kaufen?

Wenn Sie handwerklich begabt sind, die Lage gut ist und die Kosten weit unter

den Kosten eines modernen energiesparenden Neubaus liegen, dann kann ein Altbau eine Alternative sein.

Wenn Sie Angst vor Schallbelästigungen, hohen Heizkosten, Reparaturen der Elektro- und Wasserinstallation, Langzeitschäden, Vergiftungen durch Bleirohre*, Asbest, Anstriche mit früher üblichen Atemgiften, mit aufsteigender Feuchtigkeit im Winter aus dem Erdreich in die Bausubstanz und anderen Gefahren haben, dann sollten Sie sich für einen Neubau entscheiden, um zukünftigen Problemen und Kosten aus dem Wege zu gehen. Die modernen Bauvorschriften schließen alle diese Gefahren aus.

Wichtig ist es, beim Altbau die Frage des Parkens und der gesicherten Abstellmöglichkeit der eigenen Pkws gründlich zu prüfen, denn Sie wollen nicht stundenlang suchen, bis Sie einen freien Parkplatz gefunden haben. Die Tochter einer guten Bekannten hätte vor Jahren fast nicht gerettet werden können, weil die öffentliche Straße mit parkenden Autos zugestellt war so dass der Krankenwagen nicht durchkommen konnte.

Falls sie daran denken eine Altbauwohnung in einem Mehrfamilienhaus zu erwerben, auch wenn sie erst 5 Jahre alt ist, dann müssen Sie unbedingt die Größe des Reparaturfonds der Eigentümergemeinschaft prüfen. Oft werden Altbauten in Eigentumswohnungen aufgeteilt, dabei entsteht dann erst ein Reparaturfonds. Vorhandene Probleme sind dann voll von den neuen Eigentümern finanziell zu tragen. Und Probleme treten beim Altbau fast sicher auf.

Oft werden notwendige Reparaturen aus Geldmangel von der Eigentümergemeinschaft aufgeschoben. Tritt dann plötzlich ein größerer Mangel auf, denken Sie nur an eine Flachdachsanierung oder die Auswechslung defekter Fenster, dann müssen Sie für Kosten aufkommen die aus Versäumnissen der Vergangenheit resultieren wenn die Mängel am Gemeinschaftseigentum auftreten. Sie sollten sich also auch informieren was alles zum Gemeinschaftseigentum gehört. Außerdem sollten Sie schriftlich Auskunft darüber verlangen ob Eigentümer mit ihren Zahlungen für die laufenden Kosten, nicht nur in den Reparaturfonds, im Rückstand sind. Sonst kann es sein dass Sie für Andere aufkommen müssen

Sie sollten auch prüfen oder prüfen lassen, ob die Erschließungskosten voll bezahlt sind und einen Sachverständigen beauftragen um festzustellen, ob es Befall von Holzschädlingen in Holzbauteilen oder Salpeter in den Wänden gibt. Die für einen beeidigten Sachverständigen aufgewandten Kosten lohnen sich immer.

* WESER REPORT, Bremen, vom 23.9.07: „Durch Trinkwasser vergiftet. Bremerin hat das fünffache des Blei-Toleranzwertes in ihrem Blut / Gesundheitliche Schäden. Das Trinkwasser in Bremen hat eigentlich eine

hervorragende Qualität. Mit diesem Glauben hat Monika Engelmann mehrere Liter Leitungswasser täglich getrunken. Und mit ihrer Gesundheit dafür bezahlt…“

Die Art des Hauses

Eine schwierige Entscheidung ist sich darüber klar zu werden, welche Bauform die richtige ist. Früher war der Traum der Familie der „Winkelwalmdachbungalow“ auf der grünen Wiese vor der Stadt. Heute spielen Energie- und Transportkosten, aber auch die Pflege von Haus und Garten im Alter eine wichtige Rolle bei der Entscheidung. Reihenhäuser –neudeutsch „Townhouses”- in stadtnaher Lage setzen sich immer mehr durch. Doppelhäuser und Eckhäuser vereinen die Vorteile eines freistehenden Hauses mit der Wirtschaftlichkeit eines Reihenhauses. Vor allem ältere Familien bevorzugen kleine Grundstücke oder die Eigentumswohnung auf der Etage im Haus mit Fahrstuhl. Selbst Hochhäuser kommen für Familien ohne Kinder wieder in Mode, weil zentrale Dienste hier besser und wirtschaftlicher organisiert werden können.

Für Familien mit Kindern ist in den meisten Fällen das Reihenhaus mit Garten die bevorzugte Entscheidung. Hier spielt auch die Frage eine große Rolle, ob in fußläufiger Entfernung Gleichaltrige zum Spielen zur da sind und der Schulweg gemeinsam gegangen werden kann. Oft wird dadurch das zweite Auto gespart.

Hauptvorteil ist aber, dass die Kinder ein Umfeld vorfinden, in dem sie Freunde vor der Haustür treffen können. Die Siedlungen mit freistehenden Prestigeobjekten und langen Wegen von Haus zu Haus scheinen an Beliebtheit zu verlieren. Viele Familien entscheiden sich wieder bewusst für mehrere Kinder und möchten für diese eine Nachbarschaft mit Gleichaltrigen. Aber auch die gestiegenen Erschließungs- und Unterhaltungskosten, die mit der Größe der Grundstücksfläche kräftig wachsen, spielen hier eine Rolle. Städte und Gemeinden haben erkannt, dass sich bei den kleinen Durchschnittsfamilien von heute aufwendige Infrastrukturen auf die Dauer nicht unterhalten lassen, ohne die Bürger unzumutbar zu belasten.

Die INTERHOMES-App. Ihr schlauer Helfer bei einer Entscheidung.

Unsere kostenlose App können sie von der Startseite unserer Website herunterladen. Hie finden Sie viele wichtige Hilfsmittel, zum Beispiel einen Kaufpreisschätzer, eine Flächenzusammenstellung in die Sie Ihre Wünsche eintragen können, einen Finanzierungsrechner und vieles mehr. Warum wir diese Hilfsmittel anbieten? Ganz einfach. Wir sind von unserem Angebot und unserer Wettbewerbsfähigkeit überzeugt. Wenn wir auch Sie überzeugt haben dann können Sie beim Kauf einen Bonus von 1000 Euro für Sonderwünsche geltend machen. Die App ist als Web-App ausgelegt, Sie können sie unabhängig von der Telefonmarke, gleich ob iPhone, Android oder Andere, nutzen.

Grundriss und Raumbedarf

Ihren Raumbedarf legen Sie am besten vorab schriftlich fest. Dabei unterscheiden Sie nach Wohnfläche und Nutzfläche, zum Beispiel bei Abstellböden. Sie können in unserer App für die Planung Ihrer Flächenzusammenstellung ein Formblatt direkt abrufen. Das erleichtert Ihnen die Entscheidungsfindung. So bekommen Sie eine Zusammenfassung Ihrer Wünsche und Ihres Bedarfs, gegliedert nach Raumgrößen und Geschossen als Grundlage für Ihren Kauf oder die Planung durch einen Architekten. Daneben können sie das Formblatt nutzen um an Hand von Vergleichspreisen überschläglich die Kosten Ihres Wunschhauses zu ermitteln.



Die Wohnfläche eines Hauses oder einer Wohnung wird gesetzlich nach der Wohnflächenverordnung der zweiten Berechnungverordnung (II BV) von 2003 berechnet, dabei werden Terrassen, Balkone, Loggien und Räume unter zwei Meter Höhe mit der Hälfte angesetzt, Flächen unter 100 cm Höhe im Dachgeschoss und Keller überhaupt nicht. Der Keller wird als Nutzfläche ausgewiesen. Das ist wichtig, wenn Sie Preise vergleichen, denn der Begriff „Wohn-/ Nutzfläche" ist nicht genormt und wird gern verwandt, um den Preis je Quadratmeter optisch günstiger erscheinen zu lassen. Wenn Sie Ihre Flächenwünsche aufgeschrieben und zusammengerechnet haben, sehen Sie in den Immobilienteil. Dort sehen Sie, was ein Quadratmeter Wohnfläche in etwa kostet. Wahrscheinlich müssen Sie dann noch vieles streichen, um auf einen tragbaren Preis zu kommen, das ist normal. Hilfreich für eine Vorabinformation ist der Kaufpreisschätzer aus der INTERHOMES App von unserer Website. Danach leistet Ihnen der Finanzierungsrechner aus der gleichen App gute Dienste.

Beim Grundriss achten Sie darauf, dass die wertvolle Wohnfläche nicht als Flurfläche verschwendet wird. Das geht zu Lasten der Zimmergröße. Sie können Ihr Haus optisch vergrößern, wenn Sie einen offenen Grundriss ohne geschlossenes Treppenhaus wählen und damit einen Teil der Flurfläche in den Wohnraum einbeziehen.

Der Raumbedarf richtet sich nach Ihren Bedürfnissen. Die Lebensdauer eines Hauses beträgt 100 Jahre, ein Kinderzimmer wird vielleicht 20 Jahre genutzt, dann steht es leer und kostet Heizung und Zinsen. Sie sollten diese Faktoren bei der Bestimmung der Raumgröße in Betracht ziehen. Kinder sind die Zukunft der Familie. Viele Menschen kaufen Häuser mit Kinderzimmern in der Hoffnung auf eine spätere Vergrößerung der Familie. Unmerklich ist die Zeit vergangen und plötzlich ist es zu spät. Die Kosten für ein nicht genutztes Kinderzimmer laufen weiter. Vielleicht ist es besser, erst ein kleineres Haus zu kaufen und später in ein größeres Haus mit mehr Zimmern zu wechseln. Das sind schwierige Entscheidungen, die Ihnen niemand abnehmen kann. Aber jede Entscheidung ist besser als gar keine, denn Inflation und Preiserhöhungen sorgen für eine automatische Steigerung der Kosten. Das Statistische Bundesamt hat immer die neuesten Zahlen der Preisentwicklung im Wohnungsbau.

Die INTERHOMES AG experimentiert auch mit neuen Bauformen die die Zukunft für den Hauskäufer gestaltbarer machen. So haben wir zum Beispiel in Bayern ein Lebensphasenhaus entwickelt und begeisterte Käufer dafür gefunden. Bei diesem Haus verläuft die Leitungsführung durch die Geschossdecken, die Wände lassen

sich deshalb später auf Wunsch beliebig verändern. Wir sind eifrig dabei derartige Lösungen auch für andere Bundesländer zu optimieren.

Was können wir uns leisten?

Ein Haus sollte im Normalfall zwischen dem 4- bis 6-fachen des Nettojahreseinkommens der Familie kosten. Wenn Sie gerade eine Erbschaft gemacht haben, können Sie sich vielleicht mehr als diese Durchschnittswerte leisten. Wichtig ist, dass die Finanzierungsraten Ihrem Einkommen angepasst sind und dass die Kosten der Unterhaltung im langfristig tragbaren Bereich liegen. Ein absoluter Festpreis für Haus, Grundstück, Erschließung und Nebenkosten ist die beste Kalkulationsgrundlage.

Eine kleine Warnung: Sie sollten Ihr derzeitiges Einkommen zu Grunde legen und nicht schon die nächste Gehaltserhöhung mit verplanen. Lieber auf der sicheren Seite liegen und in einem kleineren Haus ruhig schlafen als auf eine Gehaltserhöhung zu warten, die vielleicht von der Konjunktur abhängig ist.

Ein Altbau mit unbekannten Problemen - „gekauft wie besichtigt“ steht meist im Vertrag oder „ohne Gewähr für Fehler oder Mängel gleich welcher Art“- birgt da ein höheres Risiko als ein Neubau mit voller Gewährleistung. Lassen Sie sich nicht mit mündlichen Erklärungen abspeisen, weder vom Vermittler noch vom Verkäufer. Wenn Sie meine vorigen Tipps sorgfältig gelesen haben, dann wissen Sie, was Ihnen im Vertrag mindestens schriftlich und notariell zugesichert werden muss. Gute Anregungen für die Prüfung und einen Überblick darüber was Sie als Bauherr erwarten können gibt Ihnen auch die INTERHOMES-10-Sterne-Garantie und das INTERHOMES-Versprechen auf unserer Website oder als Aushang in unseren Musterhäusern und Beratungsbüros.

Es gibt kein fehlerfreies Haus, auch der beste Sachverständige oder Bauleiter kann etwas übersehen. So ist oft Wasser im Keller im Sommer nicht festzustellen, weil erst im Winter der Grundwasserstand ansteigt und Schäden verursacht. Je sorgfältiger Sie prüfen, gleich ob Neubau oder Altbau, desto weniger unangenehme Überraschungen erleben Sie später. Eine Erkundungsmethode, die selten versagt, ist die Befragung des ältesten Nachbarn. Dort können Sie erfahren, was der Verkäufer vielleicht verschweigt oder selbst nicht weiß.

Der Wiederverkaufswert – den sollten Sie auf keinen Fall unberücksichtigt lassen, wenn Sie sich entscheiden.

In Deutschland wird nicht so oft umgezogen (etwa 1,7-mal) wie in den USA (ca. 8-mal), trotzdem ist der Wiederverkaufswert die Grundlage der Sicherung Ihres Kapitals. Ihr neues Haus sollte so gestaltet sein, dass ein späterer Wiederverkauf nicht unnötig erschwert wird. Nehmen wir als Beispiel ein Fertighaus. Historisch hat der Fertighausmarkt einen Anteil von 8 bis 14 % am Gesamtmarkt, weil die vermutete Lebensdauer derartiger Bauten geringer ist. So hatten z.B. Fertighäuser für Flutgeschädigte in Bremen nur einen Bruchteil der Lebensdauer von zur gleichen Zeit errichteten Häusern, die Stein auf Stein gebaut wurden. Falls Sie einmal verkaufen wollen, beschränkt sich der Kreis der potentiellen Kunden auf die Größe des Fertighausmarktanteils. Etwa 90 % der Kunden kaufen lieber ein massives Haus

mit massiven Trennwänden zwischen den Räumen. Ein Klopfen an die Wand sagt, weshalb.

Natürlich ist es etwas Anderes wenn Sie bewusst, z.B. bei einer Loft die Aufteilung mit Leichtwänden und einen Flexigrundriss bevorzugen. Hier überwiegt kostenmäßig der Vorteil oft den Nachteil, insbesondere wenn die tragende teure Konstruktion bei Veränderungen angepasst werden muss.

Bei Holzfertighäusern haben Sie oft Schwierigkeiten Bilderhaken, Dübel und Regale an Gipskartonwänden zu befestigen, bei Betonfertighäusern müssen Sie bohren und dübeln statt einen Nagel einzuschlagen. Umbauten und Grundrissänderungen sind im Fertighaus nach Bezug oft fast unmöglich oder zumindest sehr teuer, aber im Normalfall ist die Wärmedämmung gut. Doch das ist durch die ständig verbesserten Energiesparvorschriften heute auch im Massivbau gesichert.

Ein unüblicher, sehr individueller Grundriss oder eine unübliche Außengestaltung beschränken ebenfalls den Kreis möglicher Kunden und wirken verkaufshemmend. Gefangene Zimmer, bei denen der Durchgang nur durch ein anderes Zimmer möglich ist, sollten Sie gar nicht erst in Betracht ziehen, es sei denn, es sind Umkleide- und Schrankräume oder Bäder, die dem Schlafzimmer zugeordnet sind. Es ist schwer, wenn man sich in ein Haus verliebt hat, aber versuchen Sie es mit den Augen eines späteren Käufers zu sehen. Schalldämmung, Energieverbrauch und Baumaterial und dessen Pflege sind ebenfalls Faktoren bei der Preisgestaltung, die Sie beim Ankauf in Betracht ziehen sollten. Nachteile, die Sie vielleicht bewusst in Kauf nehmen, muss ein späterer Käufer nicht teilen. Die Pflichtnormen sind im Laufe der Jahrzehnte immer stärker verschärft worden, jede Abweichung von der geltenden Vorschrift beeinflusst den Preis, den Sie beim Wiederverkauf erzielen können. Und dieser Preis ist meist ein Großteil des Kapitals, das Sie im Leben hart erarbeitet haben.

Vorsicht ist die Mutter der Porzellankiste, sagt ein altes deutsches Sprichwort. Sie sollten immer daran denken.

Ein Sonderfall: Kapitalanlage

Ehe Sie sich mit einem Angebot beschäftigen prüfen Sie Lage, Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Machen sie sich mit der unmittelbaren Umgebung vertraut und beurteilen Sie deren voraussichtliche Entwicklung in der Zukunft. Prüfen Sie beim Katasteramt die Wertentwicklung vor Ort, oft gibt es da einen Gutachterausschuss der jährlich Berichte verfasst.

Seine Sie zurückhaltend bei Investitionen auf dem flachen Land wenn sie Ort, Gegend und Entwicklung nicht genau kennen.

Der Kapitalanlagemarkt ist unübersichtlich, gerade bei der Anlage in Immobilien. Es geht um große Summen. Das lockt Betrüger an wie den Hai das Blut im Wasser. Im Vordergrund steht die Erzeugung von Dringlichkeit dem Käufer gegenüber. Ein einmaliges Angebot, ein schnell verkauftes Schnäppchen, eine sich nie wiederholende Anlagemöglichkeit; wenn Sie diese oder ähnliche Sprüche hören sollten sie ganz vorsichtig sein.

Sehr vorsichtig sein sollten Sie auch bei Immobilienfonds oder REITS (Real Estate Investment Trusts) bei denen der Wert der Anteile durch Sachverständige oder Ratingagenturen festgelegt wird. Das öffnet möglichen Manipulationen Tür und Tor, selbst wenn die Anteile an der Börse gehandelt werden. Stellen Sie fest ob Sie jederzeit Ihre Investition in Liquidität verwandeln können wenn Sie Geld brauchen. Zu viele Anleger sind auf illiquiden Fonds sitzen geblieben. Nicht ohne Grund heißt es Immobilien und nicht Mobilien.

Versprechungen sind keine Vertragsgrundlage

Wenn Ihnen jemand mehr als 5% Rendite bei Anlageobjekten verspricht können Sie davon ausgehen dass Irgendetwas nicht normal ist. Wenn Ihnen dann noch angeboten wird Ihnen sämtliche Sorgen abzunehmen indem der Vermittler Ihnen den Gang zur Bank, zum Verkäufer oder den ersten Kontakt mit dem Notar abnimmt, dann können Sie damit rechnen zum Opfer zu werden. Prüfen Sie auf jeden Fall alle Unterlagen, Verträge und Angebotsgrundlagen sorgfältig. Noch besser lassen Sie diese durch Ihre Hausbank, einen Sachverständigen oder einen Anwalt prüfen. Wenn Sie Kosten sparen wollen fragen Sie zuerst die örtliche Verbraucherzentrale. Auch Zeitschriften wie „Guter Rat" oder „Finanztest" bieten auf ihren Webseiten viele Informationen an.

Kaufen sie nur was Sie persönlich besichtigt haben. Bei angeblich sanierten Altbauten stellen Sie so fest ob es sich um ein „Pinselsanierung" oder um ein fachmännisch revitalisiertes Haus handelt. Wer die Münchener Preise kennt dem kommen die Preise in Bremerhaven niedrig vor. Aber das hat seinen Grund den Ihnen ein gewiefter Betrüger verschweigt. Zum Teil werden Häuser oder Wohnungen voll vermietet verkauft. Ob die Mieter auch die Miete zahlen steht auf einem andern Blatt. Verlangen Sie im Vertrag eine mehrjährige Mietgarantie, dann sehen Sie schnell was sich hinter den Versprechungen verbirgt. Auch sollten alle Kosten, auch Rückvergütungen des Verkäufers oder von Finanzierungsinstituten an den Vermittler, die Höhe der Maklerprovisionen und die Kosten des Notars Ihnen schriftlich zugesichert werden.

Kaufen Sie Anlageimmobilien nie ohne Eigenkapital. Die Medien sind voll von Berichten über hereingelegte Kunden denen eine Schrottimmobilie angedreht wurde mit dem Versprechen dass die Miete die Kosten deckt.

Sicherheit ist Ihre Verantwortung. Deshalb vergleichen Sie sorgfältig!

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) erstellt jedes Jahr einen Preisspiegel der als Orientierungshilfe dienen kann. Auch die Internetportale z.B. Immoscout.de oder IImmonet.de geben Ihnen Hinweise. Größe, Lage und Baujahr geben Ihnen hier Anhaltspunkte.

Verlassen Sie sich auf keinen Fall auf Finanzierungsangebote des Verkäufers. Völlig überhöhte Vermittlungsprovisionen, Schätzkosten oder wie immer die Zahlungen genannt werden, treiben den Preis in die Höhe. Fragen Sie Ihre Hausbank oder prüfen Sie die im Internet von seriösen Instituten angebotenen Bedingungen. Rechnen Sie sämtliche Kosten einschließlich der örtlichen Grunderwerbssteuer zusammen um einen Gesamtüberblick zu bekommen ehe Sie irgendetwas unterschreiben.

Geben sie Gehaltsnachweise oder Steuerbescheinigungen nicht zu früh heraus, auch wenn der Vermittler drängt. Klären Sie erst alle offenen Fragen, sprechen Sie mit eventuellen Mietern und denken Sie daran dass es ein Urteil des Bundesgerichtshofes gibt nach dem der Kaufpreis nicht über dem 14-fachen der Nettojahresmiete liegen sollte.

Der Notar muss Sie fragen ob Ihnen, das ist gesetzlich vorgeschrieben, der Vertrag 14 Tage vor der Unterschrift zur Prüfung vorgelegt wurde. Lassen Sie sich nicht davon abbringen, auch wenn der Verkäufer das zur Formsache erklärt, die man umgehen kann. Antworten Sie im eigenen Interesse wahrheitsgemäß wenn der Notar Sie fragt. Diese Vorschriften haben einen Zweck, sie sollen Sie vor möglichen Übervorteilungen schützen. Falls der Notar diese Frage unterlässt verschieben sie den Termin zur Unterzeichnung bis zur gründlichen Prüfung des Vertrages.

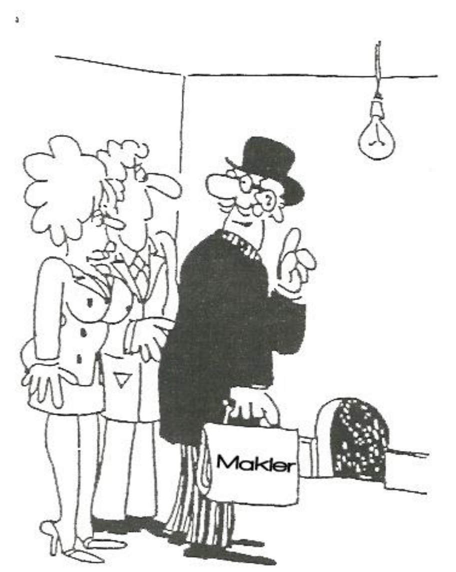
Suchen Sie den Notar aus, sehen sie wie der Vermittler darauf reagiert und ziehen Sie daraus Ihre Schlüsse. Lassen Sie sich nicht von Titeln, Autos oder schicken Büros beeinflussen. Es ist Ihr Geld das diesen Aufwand finanziert.

***

Die Probefahrt im Musterhaus

Würden Sie ein Auto ohne Probefahrt kaufen? Wohl kaum, es sei denn, es handelt sich um eine vertraute Marke, die schon lange am Markt ist. Aber selbst dann machen 8 von 10 Kunden eine Probefahrt, ehe sie sich entscheiden.

Wie kommt es dann, dass so viele Menschen Häuser kaufen, ohne je ein Musterhaus gesehen zu haben, obwohl ein Haus fünfzehn Mal teurer ist als ein Auto? Eine Zeichnung oder ein schicker Hochglanzprospekt und ein Verkäufer oder eine Verkäuferin, die sie zum ersten mal sehen und nach dem Kauf meist auch nicht wieder sehen werden, wird in vielen Fällen zur Grundlage bei der Kaufentscheidung über einige Hunderttausend Euro. Dabei ist nachgewiesen, dass Laien große Schwierigkeiten haben, Zeichnungen im Kopf in die Wirklichkeit umzusetzen. Aber selbst Fachleute täuschen sich, wenn die Maßstäbe verzerrt sind und ein kleiner Raum plötzlich viel größer aussieht. Ein beliebter Trick ist es auch, die Möbel im Prospekt kleiner zu zeichnen als sie sind und damit einen größeren Raum vorzutäuschen. Zieht der Kunde dann ein, kommt das böse Erwachen - das Haus ist viel kleiner, als man es sich vorgestellt hat.



Nur ein kleiner Nachteil. Es soll hier eine besondere Art von Mäusen geben.

Ordentliche Firmen zeigen Ihnen deshalb ein Musterhaus. Hier können Sie an Ort und Stelle sehen und auch ausmessen, wie Ihr späteres Heim in der Wirklichkeit aussieht. Es gibt grundsätzlich drei Möglichkeiten, sich ein Bild von dem Haus zu machen, dass Sie erwerben wollen. Hier sind ein paar Tipps für den Laien, der sich zum ersten Mal mit dem Thema beschäftigt.

Wird Ihnen Gelegenheit geboten, ein bewohntes Haus zu besichtigen, dann müssen Sie Hemmungen überwinden, wenn Sie sich gründlich informieren wollen. Und Sie müssen sich gründlich informieren, denn Sie wissen nicht, ob es der Vetter des Verkäufers ist, dessen Haus Sie gerade besichtigen.

Der wird natürlich nichts Negatives sagen. Prüfen Sie also gründlich alle Geschosse, und wenn Sie

etwas besonders Schönes sehen, dann fragen Sie den Verkäufer, ob das zur normalen Ausstattung des Hauses gehört. Dann sollte es auch in der vertraglichen Baubeschreibung genau definiert sein. Also nicht einfach „Fliesen“ sondern „5 Dekorfliesen je Quadratmeter der Firma X, Sorte Y, mit goldenen Ornamenten“.

Scheuen Sie sich nicht, Bad, Toilette, Schlafzimmer und Abstellräume genau in Augenschein zu nehmen, auch wenn es Ihrer „Gastgeberin“ offensichtlich unangenehm und Ihnen peinlich ist. Fragen Sie am besten, was zur Normalausstattung gehört und was eigene Leistungen waren, damit Sie einen echten Eindruck vom Lieferumfang bekommen. Wenn Sie die Antwort „Das weiß ich nicht mehr so genau“ bekommen, dann fragen Sie den Verkäufer und lassen Sie sich das schriftlich beantworten. Musterhäuser und deren Unterhaltung sind teuer. Eine Firma, die keine eigenen Musterhäuser unterhält, müsste bei ihrem Verkaufspreis etwa 2 % bis 3 % Preisvorteil durch ersparte Kosten bieten können weil Bau und Unterhaltung von Musterhäusern entfallen.

Im Musterhaus oder im Musterhauszentrum besichtigen Sie ein unbewohntes Haus. Hier können Sie sich gründlich mit dem, was Ihnen geboten wird, vertraut machen. Aber Vorsicht, auch hier sollten Sie zwischen Normalausstattung und Sonderwünschen unterscheiden. Eine seriöse Firma hat in jedem Musterhaus einen schriftlichen Hinweis darauf, was von der Normalausführung des Hauses abweicht. So müssen Sie gar nicht erst fragen. Nehmen Sie sich Zeit und bitten Sie den Berater oder die Beraterin, Sie allein zu lassen, damit Sie sich selbst ein Urteil bilden und untereinander beraten können. Nehmen Sie einen Block und einen Stift mit und schreiben Sie Ihre Fragen in Stichwörtern auf. Anschließend bitten Sie um die Beantwortung Ihrer Fragen und außerdem um eine schriftliche Baubeschreibung, die Sie zu Hause in Ruhe durchsehen können. Fragen, die daraus entstehen, können Sie bei einer zweiten Besichtigung gründlich klären. Lassen Sie sich nie mit einem „vielleicht“ abspeisen, wenn es um die Ausstattung Ihres neuen Hauses geht. Bei „ja“ oder „nein“ kann es keine Missverständnisse geben.

Schon am äußeren Eindruck können Sie viel erkennen. Sitzt ein gelangweilter und frustrierter Mensch, vielleicht sogar mit der Zigarette im Mundwinkel, im Musterhaus, der kaum ein „Guten Tag“ herausbringt oder werden Sie freundlich und zuvorkommend begrüßt und empfangen? Ist das Musterhaus sauber und ordentlich? Wenn nicht, dann wissen Sie, welche Verhältnisse später auf der Baustelle herrschen. Ist der Zugang sauber und gepflegt, auch im Winter? Bekommen Sie ein Getränk angeboten, wenn Sie sich zur Beratung setzen oder ist das schon zuviel? Daraus können Sie auf den späteren Kundendienst schließen. Wird Ihnen bereitwillig jede Auskunft gegeben oder spart man selbst an Prospektunterlagen, wenn Sie darum bitten? Es gibt individuelle Fragen, die sich nicht sofort klären lassen. Ihr Berater sollte aber in der Lage sein Ihnen zu sagen, wann er Sie anruft, wenn er Ihr Problem oder Ihre Frage geklärt hat. Geht es um Muster dann sollten diese im vollen angebotenen Umfang zur Verfügung stehen. Es geht um die teuerste Anschaffung im Leben. Dabei können Sie Kundendienst von Anfang an erwarten.

Ein besonderes Problem ist die Besichtigung im Altbau. Meist haben Sie es hier mit dem Eigentümer und dem von ihm eingeschalteten Makler zu tun. Klären Sie zuerst, wer die Provision des Maklers zahlt, die dieser meist vornehm „Courtage“ nennt. Stellen Sie sicher, dass die Provision, wenn Sie sie zahlen, erst bei der Durchführung des Vertrages und nicht schon beim Abschluss oder Nachweis gezahlt wird. Ein

Vertrag kann aus den verschiedensten Gründen nicht zur Durchführung kommen, schließen Sie deshalb das Risiko aus, dass Sie eine Provision zahlen müssen, auch wenn der Vertrag in letzter Minute noch platzt, gleich aus welchen Gründen. Falls der Makler Ihnen anbietet den Kauf zu finanzieren, auch damit wird Geld verdient, lassen Sie sich auf jeden Fall noch zwei Gegenangebote machen, eines davon von Ihrer Hausbank. Die kennt Sie am besten.

Überschläglich können Sie den Wert eines Altbauangebotes mit dem Kaufpreisschätzer ,der auch in der INTERHOMES App enthalten ist, ermitteln. Beachten Sie dazu auch die folgenden Absätze. Erfahrungsgemäß sind Arbeiten in oder an einem alten Gebäude mit vielen Unsicherheiten behaftet. Selbst ein Festpreisangebot kann sich nur auf erkannte Risiken beziehen. Machen Sie auf jeden Fall einen Zuschlag für heimliche Mängel in der Kalkulation. Wenn er nachher nicht gebraucht werden sollte, umso besser. Es ist wie beim Gebrauchtwagenkauf. Unter neuem Lack kann sich ein defekter Motor verbergen.

Fragen Sie nach dem Energiepass und beauftragen Sie am besten einen beeidigten Sachverständigen damit, den Altbau auf Herz und Nieren zu prüfen. Lassen Sie sich die Heizungsrechnungen der vergangenen 2 oder 3 Jahr vorlegen, fragen Sie, wann die Heizung eingebaut wurde und lassen Sie sich die Messung der Abgaswerte neuesten Datums des Schornsteinfegers vorlegen. Veranlassen Sie den Eigentümer, einen Winddichtigkeitstest (Blower Door Test) bei einem Sachverständigen in Auftrag zu geben um festzustellen, welche Warmluftverluste im Winter zu erwarten sind. Es ist Ihr Geld, das sonst durch Undichtigkeiten verloren geht.

Selbst auf die Gefahr hin dass ich mich wiederhole eine Mahnung zur Vorsicht. Altbauten sind oft mit Altlasten belastet. Gleich ob es Holzschädlinge, Asbest, giftige Anstriche oder Bleirohre in den Wänden sind, Sie sollten sicherstellen, dass der Verkäufer die volle Verantwortung vertraglich übernimmt, falls sich später Altlasten, Feuchtigkeit, Schimmel, Schädlinge, Salpeter oder anderes zeigen. Der Notar weiß, wie man derartige Vertragsklauseln abfasst. Wenn Sie nicht auf alle Ihre Fragen und Wünsche eine klare Antwort bekommen, die auch im Vertrag verankert wird, dann lassen Sie die Finger davon, auch wenn Sie sich in das Haus, die Lage oder den Preis verliebt haben. Hier müssen Sie hart gegen sich selbst bleiben. Es ist am Verkäufer auf Ihre Wünsche einzugehen. Wenn er das nicht will, gibt es sicher einen Grund dafür.

Sind Reparaturen abzusehen, dann sollte das im Kaufpreis berücksichtigt werden. Lassen Sie sich in diesem Fall von einem Handwerker ein verbindliches Festpreisangebot für die gesamte Reparatur machen, auch wenn Sie Teile davon in Eigenleistung durchführen wollen. Lassen Sie sich auch nicht auf die übliche Klausel „gekauft wie besichtigt, ohne Gewähr für offene oder heimliche Fehler oder Mängel“ ein, sondern verlangen Sie wenigstens zwei Jahre Garantie. Wenn das Haus in Ordnung ist, dann ist das für den Verkäufer kein Risiko. Zahlen Sie keinen Cent, ehe der Vertrag nicht unterschrieben und die Umschreibung im Grundbuch zumindest durch eine Auflassungsvormerkung gesichert ist und denken Sie daran: Geld, welches Sie beim Notar hinterlegen, kostet Sie eine Hinterlegungsgebühr. Eine Bestätigung Ihrer Bank, dass die Finanzierung gesichert ist, sollte dem Verkäufer Sicherheit genug sein, sonst sollte er die Gebühren des Notars und die bei Ihnen anfallenden Zinsen für den hinterlegten Betrag übernehmen.

* * *

Sie kennen das sicher auch. Sorgfältig studiert man einen Prospekt, ist begeistert, kauft – und stellt plötzlich fest, dass im Prospekt vieles verschwiegen wurde, was sich jetzt als Nachteil herausstellt. In jedem Fall kennt der Verkäufer sein Fachgebiet besser als Sie und ich.

Je komplizierter der Kaufgegenstand ist, desto eher fehlen Informationen, die für die Kaufentscheidung wichtig sind. Der Autoverkäufer oder der Kamerahändler wird Ihnen kaum erzählen, dass in zwei Monaten ein neues Modell herauskommt, er weiß, dass Sie dann nicht kaufen würden. Selbst im Schnellimbiss wird Ihnen kaum jemand sagen, dass die Würstchen von gestern sind und das zweite Mal aufgewärmt wurden. „Caveat emptor“ heißt das im Juristendeutsch, lasst den Käufer doch aufpassen.

Umso wichtiger ist es dann gut informiert zu sein, wenn Sie einmal im Leben eine große Summe ausgeben, um sich den Traum vom eigenen Heim zu erfüllen. Hier lauern viele Gefahren, die der Laie kaum erkennt und die selbst für den Fachmann oft nur schwer wahrzunehmen sind. Wenn Sie schon einmal ein Computerprogramm geladen haben, dann kennen Sie die Frustration, wenn etwas nicht funktioniert. Der Verkäufer schiebt es auf Ihren Computer, der Computerverkäufer auf den Hersteller und der Hersteller verweist auf das Internet, wo Sie mühsam suchen und dann feststellen, dass Sie erst eine Fremdsprache lernen müssen, wenn Sie etwas verstehen wollen. Wenn Sie Glück haben, finden Sie einen Bekannten, der Ihnen helfen kann.

Stellen Sie sich vor, das kommt bei Ihrem neuen Haus vor. Der Verkäufer verweist auf den Grundstücksverkäufer, dieser auf den Bauunternehmer, der auf den Handwerker, der auf den Lieferanten, der auf den angeblich kranken Lehrling, und wenn Sie Pech haben, erreichen Sie überhaupt niemanden, weil Sie in der Warteschleife einer Computeransage landen.

Deshalb ist es auch so wichtig sich vorab bei mehreren Kunden nach ihrer Zufriedenheit zu erkundigen. Bei jedem Bau kommt es zu Fehlern. Aber fragen sie wie die Beseitigung geklappt hat oder ob der Kunde im Regen stehen gelassen wurde.

Der beste Rat, den ich Ihnen geben kann, ist deshalb:

Kaufen Sie alles aus einer Hand bei einer soliden Firma deren Bonität Sie geprüft haben, mit ungeteilter Verantwortung und zum absoluten garantierten Festpreis, der durch eine Bankbürgschaft gesichert wird. Kurz gesagt, entscheiden sie sich für einen echten Bauträger.

Im Folgenden möchte ich die Gründe dafür nennen und auf die Hauptrisiken hinweisen. Daneben gibt es viele andere Gründe für Sie, nur einen Verantwortlichen zu haben, an den Sie sich halten können, wenn etwas schief läuft.

Wenn Sie es noch nicht getan haben, sollten Sie jetzt unsere Broschüre BAUTRÄGER UND BAUBETREUER über die Downloadmöglichkeit auf unserer Website anfordern, sie gibt Ihnen Informationen über Ihre Situation als Bauherr und

darüber, wie Sie Haftungsrisiken und Gefahren vermeiden können. Der Laie steht Fachleuten beim Bau oft hilflos gegenüber. Umso wichtiger ist es dass Sie sich über Gefahren und Risiken eingehend informieren.

Das Grundstück. Teure Risiken vermeiden.

Schon beim Grundstück ist Vieles zu beachten, dass ein Laie ohne Fachkenntnisse leicht übersieht. Da ist erst einmal der Baugrund. Was trägt er? Sind Sie sicher, das nicht Mehrkosten für verbreiterte Fundamente auf Sie zukommen, weil sich plötzlich herausstellt, dass eine Bohrprobe negative Ergebnisse ergibt, das aufgefüllte Bombenkrater oder ein locker zugeschütteter Bach vorhanden sind, von denen angeblich niemand etwas gewusst hat? Ist die Zuwegung rechtlich einwandfrei gesichert, gibt es alte Rechte, die auf dem Grundstück ruhen und die vielleicht noch nicht einmal im Grundbuch erscheinen? Vermindern Baulasten der Vergangenheit die mögliche Nutzung? Sind noch unbekannte Kampfmittel vorhanden, die teuer geräumt werden müssen oder ist das schon untersucht worden?

Das Alles muss im Kaufvertrag abgesichert werden. Weisen Sie den Notar ausdrücklich darauf hin wenn Sie keine teuren Überraschungen erleben wollen. Um ganz sicher zu gehen können Sie den Vertrag auch noch bei Ihrer Verbraucherzentrale prüfen lassen.

Erschließung. Ein Buch mit sieben Siegeln.

Was ist an Erschließung vorhanden? Sind noch Rechnungen der Gemeinde offen für Erschließungsleistungen in der Vergangenheit? Oder gibt es Planungen der Gemeinde für zusätzliche Gehwege oder Parkplätze für die Sie später aufzukommen haben? Sind Altlasten vorhanden oder vergraben, Schädlingsbekämpfungsmittel, Asbest oder anderes, deren Risiko auf Sie übergeht? Was kostet die Zuführung von Kanälen, Hausanschlüssen für Gas, Elektro und Wasser? Wer macht das, was kostet das einschließlich der erforderlichen Erdarbeiten, ist eine teure Wasserhaltung erforderlich, bei der die Einleitungskosten in den Kanal der Gemeinde schon Tausende verschlingen? Was kostet der Grundstücksmakler? Stimmt die Quadratmeterangabe im Grundbuch oder ergibt die Neuvermessung ganz andere Zahlen beim Katasteramt?

Wer trägt die Kosten für Vermessung und die notwendigen Untersuchungen und wie hoch sind sie? Wer trägt das Risiko bei einer Bebauung, wenn ein Nachbar Einspruch erhebt oder der Bebauungsplan Beschränkungen oder Vorgaben enthält, mit denen Sie als Laie nicht rechnen konnten und mit denen der Planer vielleicht keine Erfahrung hatte? Selbst für die richtige Einmessung des Gebäudes vor dem Bau sind Sie als Bauherr rechtlich verantwortlich und nicht der Bauunternehmer.

Kein Vertrag kann alle Gefahren abdecken. Wenn es Probleme gibt, stehen Sie als Laie und Bauherr hilflos vielen Beteiligten gegenüber, die alle versuchen, ihre Haut auf Ihre Kosten zu retten. Auch in diesen Punkten sollten Sie im Vertrag auf Sicherheit bedacht sein.

Der Bau. Vom Traum zur Wirklichkeit – ein Hürdenlauf?

Dann kommt der Bau. Sind Sie sicher, dass in der Baubeschreibung alles enthalten ist und in der Qualität, die Sie mündlich besprochen haben? Sind Sie sicher, dass Nachforderungen jeder Art ausgeschlossen sind und dass die Verantwortung zwischen den ausführenden Firmen klar definiert ist? Ein einfaches Beispiel: Der Erdbauunternehmer füllt das Grundstück auf und verdichtet die Auffüllung, der Bauunternehmer gießt die Grundplatte und die Fundamente. Später gibt es Setzungsrisse. Jeder Unternehmer schiebt die Schuld auf den anderen und nach mehreren teuren, sich widersprechenden Sachverständigengutachten kommt es zu einem für Sie teuren Vergleich, weil der Richter die Sache abschließen will.

Ähnlich ist es mit Beschädigungen der Bauleistung während der Bauzeit. Wer haftet dafür, wer ersetzt gestohlene Einbauteile und trägt den finanziellen Schaden. Wer haftet für Feuchtigkeitsschäden oder „vergessene“ Isolierungen gegen aufsteigende Feuchtigkeit?

Wer sichert die Qualität? Vorsicht, wenn Sie Bauleiter oder Architekt und Handwerker gemeinsam in der nächsten Kneipe sitzen sehen. Meist leiden dann Ihre Interessen. Wenn Sie etwas zugesagt bekommen, seien Sie vorsichtig. Mündliche Absprachen sind unverbindlich und schwer nachzuweisen. Sie sollten deshalb immer auf der Schriftform bestehen. Das ist kein Misstrauen, für das Sie sich schämen müssten, sondern nur gesunder Menschenverstand, wenn es um Ihr Geld geht. Sie müssen schwer dafür arbeiten und müssen sich deshalb nicht schämen, Ihrem zukünftigen Vertragspartner auch unangenehme Fragen zu stellen. Auch der Bauunternehmer erteilt seine Aufträge an die Lieferanten schriftlich mit Preis und Lieferzeit, die er vorher vereinbart.

Wegen der vielen Risiken ist es so wichtig dass Sie genau den Unterschied zwischen Bauträger und Baubetreuer kennen. Sie kennen Ihr eigenes Fachgebiet besser als jeder Laie. Genauso ist es beim Bau. Gefahren die der Fachmann kennt entgehen oft dem Laien und führen später, vor allen Dingen wenn das Unwissen eines Laien ausgenutzt wird, zu Mehrkosten mit denen sie nicht gerechnet haben.

Ein Beispiel aus der Praxis. Als ich mein erstes eigenes Haus baute wollte ich den Vermesser sparen. Deshalb maß der Bauunternehmer das Haus auf dem Grundstück ein, leider falsch. Wegen der fehlenden Abnahme, das Haus stand zu nahe an der Grenze, zahlte die Bank die Baukredite nicht aus. Zu meiner Überraschung berief sich der Bauunternehmer auf die Verdingungsordnung für Bauleistungen. Dort stand dass er für seinen Fehler nicht haftet weil die Vermessung nicht zu seinen Aufgaben gehört. Es wurde eine sehr teure Erfahrung für mich. Deshalb sind Sie bei einem echten Bauträger und mit einem sorgfältig geprüften Vertrag auf der sicheren Seite.

Bei der INTERHOMES AG kaufen Sie alles aus einer Hand.

Sie haben nur einen Verantwortlichen und erwerben fast 50 Jahre Erfahrung am Bau mit Ihrer Kaufentscheidung. Es gibt auch andere gute Firmen, Sie sollten deshalb sorgfältig prüfen, ehe Sie sich entscheiden. Der Preis sollte nicht Ihr erstes Entscheidungskriterium sein und auch nicht die symphatische Verkäuferin. „Geiz ist

geil“ kann Sie beim Bau nur in eine stark risikobehaftete Entscheidung führen, die nette Maklerin sehen Sie nie wieder, wenn Probleme auftauchen, nachdem die Provision gezahlt ist. Sie ist dann nicht mehr verantwortlich. Herauszufinden, wer verantwortlich ist, wird dann teuer.

Wenn Sie ohne Bauträger bauen, sollten Sie sich deshalb ein Bild über die finanzielle Leistungsfähigkeit Ihrer Partner machen. Ihnen hilft es nichts, wenn Ihr Architekt nach Planungsfehlern Konkurs anmeldet oder der Statiker zur Sicherheit alle Bauteile teuer überdimensioniert, um die Kosten für die Haftpflichtversicherung zu sparen. Sie als Laie können das in den meisten Fällen nicht beurteilen, Sie merken erst hinterher, was unter dem Strich steht. Was billig anfängt, endet meist teuer. Machen Sie sich deshalb die Entscheidung nicht leicht, bauen Sie nicht mit Freunden, denen Sie einen Gefallen tun wollen, meist sind Sie Ihr Geld und den Freund später los.

Sparen Sie nicht die Kosten für eine Beratung durch einen Sachverständigen oder die wenigen Euro für die Verbraucherzentrale. Derartige Ersparnisse können Sie teuer zu stehen kommen. Geiz ist geil, aber eine gute Beratung ist besser.
Auch die Begleitung Ihres Hausbaus durch einen eigenen Bauleiter, der die Bauleitung Ihres Vertragspartners überwacht, kann in vielen Fällen das Geld wert sein, dass Sie dafür aufwenden. Oder fragen Sie, ob Ihr Bauträger gegen Mehrkosten eine Abnahme durch den TÜV anbietet, auch dann sind Sie auf der sicheren Seite.

In der nächsten Folge des Seminars erhalten sie Informationen zum vertraglichen Festpreis und seinen Grundlagen. Daneben erfahren Sie worauf Sie bei der Wahl Ihres Partners beim Bau achten sollten.

****

Sicher haben Sie schon Berichte von Schlüsseldiensten gelesen. Erst vor kurzer Zeit ging wieder eine Meldung durch die Medien, dass von einem Rentner 710 Euro für das Öffnen seiner zugefallenen Haustür verlangt wurden. Vertrauen zur Anständigkeit anderer Menschen wird oft enttäuscht, wenn es ums Geld geht. Deshalb sollten Sie auch beim Kauf Ihres Hauses extrem vorsichtig sein, denn dabei geht es um mehr Geld als Sie meist je wieder im Leben für eine Anschaffung ausgeben werden

Erst einmal sollten Sie nach der Erfahrung Ihres Vertragspartners und seiner Bankverbindung fragen. Wer neu im Geschäft ist, mag den besten Willen haben aber nicht die Erfahrung, die erforderlich ist, um ein ordentliches Haus zu bauen und zu kalkulieren. Ein sehr günstiger Preis sollte Sie auch sehr misstrauisch machen, denn niemand kann etwas verschenken und der Wettbewerb ist hart. Besondere Vorsicht ist geboten, wenn im Immobilienteil die Anzeigen immer größer und die Preise der Firma immer niedriger werden. Manchmal ist dies der letzte Versuch Liquidität zu bekommen.

Deshalb ist die Frage nach der Bankverbindung so wichtig. Wenn Sie die Bankverbindung des Anbieters kennen, dann können Sie Ihre Hausbank beauftragen, für Sie eine Bankauskunft einzuholen. Das ist zwar keine absolute Garantie, aber zusammen mit einer Auskunft der Schufa, auch die kann Ihre Bank besorgen, zumindest ein Anhaltspunkt, ob Sie sich sicher fühlen können. Das ist sehr

wichtig, denn zu guten Zeiten tummeln sich viele Firmen im Baubereich die sich mit wenig Liquidität viel Erfolg versprechen.

Werden die Verhältnisse härter und die Zinsen höher, in der Spitze lag der Hypothekenzins schon einmal über 13 %, dann fallen diese Firmen als erste aus. Ein Beispiel: Der Arbeitsgemeinschaft der privaten Wohnungsunternehmen im Land Bremen, deren Vorsitzender ich viele Jahre war, gehören nur noch wenige der Gründungsmitglieder an. Der Rest ist vom Markt verschwunden. Es gibt in Deutschland über 3.000 Wohnungsbaufirmen - das sind 69 % der gesamten Wohnungsbaufirmen - mit einem Umsatz unter 2 Millionen Euro und vermutlich sehr geringem Haftkapital, das ist die niedrigste Grenze der Statistik. Klären Sie deshalb gründlich vorher, welche Sicherheit Sie haben.

Fragen Sie auch, wie lange die Firma schon besteht und wann der Geschäftsführer oder die Geschäftsführerin eingesetzt wurde und welche Facherfahrung diese Person hat. Sie geben meist nur einmal im Leben so viel Geld aus, wenn Sie also auf Schwierigkeiten bei der Beantwortung dieser Fragen stoßen, dann lassen Sie besser die Finger davon.

Es gibt viele tüchtige Frauen, trotzdem sollten Sie fragen, in welchem Verhältnis eine Geschäftsführerin oder ein Geschäftsführer zu Ihrem Gesprächspartner steht. Oft übernehmen Ehefrauen, Verwandte, Freunde oder Freundinnen die Geschäftsführung, wenn der eigentlich wirtschaftlich Verantwortliche schon einmal geschäftlich einen Misserfolg gehabt hat. Das kann reines Pech gewesen sein, es kann aber auch noch einmal geschehen, und dann wollen Sie nicht zu den Geschädigten gehören. Finden Sie soviel wie möglich heraus indem Sie vorhandene Kunden fragen. Schauen Sie in den elektronischen Bundesanzeiger unter www.ebundesanzeiger.de. Auch wenn ich mich wiederhole: Je niedriger der Preis ist, desto vorsichtiger sollten Sie sein.

Billig ist nicht preiswert. Es gibt viele Wege am Bau an der Qualität zu sparen. Sie sollten deshalb vor einer vertraglichen Bindung genau wissen was Ihr Festpreis enthält und welche zusätzlichen Kosten bis zum Bezug auf Sie zukommen. Im Englischen gibt es einen Begriff "Bait and Switch" wenn jemand etwas billig anbietet und, nachdem er den Kunden sicher glaubt, mit zusätzlichen Kosten den Preis in die Höhe treibt. Auch beim Bauen in Deutschland ist diese Praxis nicht unbekannt. Nicht nur viele Handwerker leben davon billig anzubieten und dann die Emotionen des Kunden mit Verbesserungsvorschlägen auszunutzen um zusätzlich Geld zu verdienen.

Festpreis. Eine Notwendigkeit ohne „wenn“ und „aber“, wenn Sie Risiken vermeiden wollen.

Sie müssen zum Festpreis kaufen. Ich habe schon mehrfach darauf hingewiesen. Selbst beim Bauen mit einem Architekten sollte Ihnen dieser die Baukosten exakt garantieren und jedes Mal Ihre Zustimmung unter Vorlage des genauen Preises einholen, wenn sich etwas verteuert. Wenn Firma oder Architekt dazu nicht bereit sind, dann suchen Sie sich jemanden, der Ihnen diese Garantie bietet. Partner, die Ihr Handwerk verstehen, sind dazu in der Lage. Vermeiden Sie bauliche Geschäftsbeziehungen zu Freunden oder Menschen die Sie dafür halten. Es ist psychologisch schwierig Ihre Rechte zu wahren wenn eine persönliche Beziehung

besteht. Wenn Sie deshalb den Freund verlieren dann wissen Sie dass es keiner war.

Der Festpreis sollte alle Bauleistungen einschließlich der Mehrwertsteuer und Gebühren beinhalten, die Kosten der Planung, der Bauleitung, der Fachingenieure, der Genehmigungen, der Hausanschlüsse und aller anderen Kosten, ganz wichtig auch die gesamten Kosten der Erschließung. Wer das nicht garantieren kann, versteht sein Geschäft nicht und bürdet Ihnen ein Risiko auf, das Sie vielleicht nicht einschätzen können.

Lassen Sie sich die ausführliche Baubeschreibung geben und vertraglich festschreiben.

Wenn Sie zum garantierten Festpreis bauen, heißt das nicht, dass dies auch der Endpreis sein muss. Der Bau kann sich erheblich verteuern, wenn Sie vom vereinbarten Standard abweichen ohne vorher genau zu wissen, was die Änderung kostet, und zwar schriftlich. Änderungen kommen vor allem vor, wenn ein Laie anhand einer Zeichnung nicht die wirkliche Situation beurteilen konnte. Das ist der Grund für den Bau von Musterhäusern, deren Besichtigung Missverständnisse vermeiden kann.

Wenn Sie bei der Besichtigung entdecken dass im Musterhaus etwas von Ihren Vorstellungen abweicht dann scheuen Sie sich nicht zu fragen. Oft lässt sich mit geringem Aufwand eine andere Lösung erzielen. Bei der INTERHOMES AG können Sie voll eingerichtete Musterhäuser besichtigen um Ihnen das richtige Wohngefühl für Ihr späteres Heim zu vermitteln. Ein Aushang weist in jedem Fall darauf hin wenn etwas am Haus nicht im Preis enthalten ist weil es zur Dekoration gehört oder den Umfang der möglichen Auswahl verdeutlichen soll.

Sonderwünsche – Die Sahne auf dem Kuchen kann teuer werden.

Auch Sonderwünsche sollten Sie zum Festpreis vor Vertragsabschluss und Baubeginn vereinbaren. Alles andere ist gefährlich. Selten kommt die Bauherrin aus einer Sanitärausstellung, ohne dass sich Tausende von Euro an Mehrkosten ergeben. Hier geht es nicht ohne Selbstdisziplin.

Es gibt wunderschöne Armaturen und herrliche Fliesen, tolle Tapeten und eindrucksvolle Fußböden. Sie bauen nur einmal im Leben und das Haus soll schön werden. Aber vergessen Sie bitte nicht: ist der Vertrag erst einmal abgeschlossen, dann wird erfahrungsgemäß jede Zusatzleistung sehr, sehr teuer berechnet.

Sie können die ausführenden Handwerker nicht mehr wechseln. Oft wird das ausgenutzt. Sonderwünsche, die Sie vor Vertragsabschluss regeln, sind oft sehr viel günstiger als alle Aufträge, die Sie während der Bauphase erteilen. Am einfachsten ist es, wenn Ihr Bauträger einen Katalog mit Standardsonderwünschen hat, aus dem Sie wählen können, dann können Sie diese auch nach Vertragsabschluss zu den gleichen Preisen kaufen wie vorher, wenn das Haus noch nicht zu weit im Bau fortgeschritten ist. Bitte beachten Sie, dass Änderungen während der Bauphase Zusatzkosten verursachen, denn der gesamte Betriebsablauf der ausführenden Firma ist davon betroffen. Von der Bauleitung bis zum Handwerker, vom Terminplan

bis zur Buchhaltung müssen viele Unterlagen geändert werden. Sie sollten deshalb möglichst vor Baubeginn bestellen um Geld zu sparen.

Individuelle Sonderwünsche: Vorsicht vor der eigenen Begeisterung.

Wenn es nicht nur um die Ausstattung geht, sondern um Veränderungen an Grundriss und Konstruktion, dann spricht man von individuellen Sonderwünschen, die sich in einem Katalog nicht erfassen lassen. Auch wenn Ihnen Ihr Vertragpartner eine günstige Lösung mündlich zusagt, bestehen Sie auf einen verbindlichen Preis mit Bemusterung vor Vertragsabschluss. An derartigen Sonderwünschen sind meist mehrere Firmen arbeitstechnisch beteiligt. Deshalb ist es fast unmöglich, später einen festen Preis zu vereinbaren. Verlangen Sie zur Klarstellung eine zeichnerische Skizze, dann gibt es später keine Auffassungsunterschiede, daneben sollten Material und Ausführung genau beschrieben sein.

Geben Sie nie Sonderwünsche Handwerkern direkt in Auftrag und setzen Sie nie eigene Firmen während der Bauzeit und vor der Ablieferung des Hauses ein. Die Folge wäre der Verlust sämtlicher Garantien einschließlich der Termingarantie und der Versicherungen. Daneben haftet niemand für Diebstahl und Beschädigung. Ein derartiges Risiko kann für Sie sehr teuer werden. Sie glauben vielleicht zu sparen, in Wirklichkeit übernehmen Sie die uneingeschränkte persönliche Haftung für fast alles, was am Bau Negatives geschehen könnte.

Das nächste Mal lesen Sie etwas darüber wann und weshalb Sie Wohneigentum erwerben sollten. Es gibt einige gute Gründe. Ich nehme an Sie sind daran interessiert.

****

Bei einigen afrikanischen Stämmen wurden die Alten buchstäblich „in die Wüste geschickt“ um dort zu sterben, wenn sich der Stamm die Unterhaltung nicht mehr leisten konnte, weil die Nahrungsgrundlage zu schmal war. Wir haben die Sozialversicherung, die die Unterhaltung der älteren Generation sicherstellen soll.* Deren Grundlagen sind aus drei Gründen gefährdet:

1. Es gibt immer weniger Kinder, die zur Unterhaltung durch Sozialabgaben beitragen können. Schon jetzt liegt nach Angaben des Bundes der Steuerzahler die Staatsquote vom Einkommen bei über 50 %, sie lässt sich nicht beliebig erhöhen.
2. Die wenigsten Menschen erreichten ein Lebensalter von 65 Jahren, als Bismarck die Sozialversicherung einführte, heute sind Hundertjährige keine Seltenheit mehr.
3. Durch die höhere Lebenserwartung wird sehr viel mehr Aufwand für Pflege erforderlich, die Gelder fehlen für Zwecke der Altersversorgung.

Frühpensionierungen, Konjunkturschwankungen und Arbeitslosigkeit sind weitere Faktoren.

Was das mit dem Hausbau zu tun hat? Ganz einfach, Wohneigentum ist die beste Altersversorgung. Wenn Sie interessiert sind zu erfahren, worauf Sie dabei achten müssen, dann machen Sie sich bitte mit den folgenden Argumenten vertraut.

*) BILD schreibt am 5.9.2012 unter Berufung auf eine Umfrage von YouGov: Fast 60 Prozent der Deutschen haben Angst vor Altersarmut.....

Wann kaufen?

Kaufen Sie so früh wie möglich. Wenn Sie eine normale Finanzierung wählen, dann dauert es etwa 25 Jahre, bis Sie Ihre Schulden abbezahlt haben. Rechnen Sie einmal aus, was Sie in dieser Zeit an Miete zahlen würden. Dazu kommt, dass ein Neubau in fast allen Fällen erheblich geringere Heizkosten hat als ein Altbau. Auch hier können Sie viel Geld sparen. Wenn Sie mit 30 Jahren ein Haus kaufen, dann sind Sie schuldenfrei, weit ehe Sie in Rente gehen und können den schönsten Teil des Lebens genießen, eventuell sogar früher in Rente gehen. Mit steigenden Preisen, jede Lohnerhöhung im Baugewerbe schafft neue Inflation, wird ihr Abtrag relativ immer geringer. Je später Sie bauen desto höher die Kosten, das sagt die Erfahrung. Und das Statistische Bundesamt. Mit 30 Jahren finanzieren Sie so schon den Urlaub mit 55. Leider machen sich die wenigsten Menschen darüber früh genug Gedanken.

Die verlorene Zeit können Sie nicht zurückholen. Es ist wie im Hotel, ein Zimmer welches bis zum Abend nicht verkauft wird, bringt kein Geld. Dann lieber mit Nachlass an den Gast bringen, ehe die Zeit abgelaufen ist. Der Nachteil ist kleiner.

Die meisten Menschen entscheiden sich zwischen 25 und 35 Jahren zum Kauf eines eigenen Heims. Bei einer angenommenen Hypothekenlaufzeit von 30 Jahren sind sie dann spätestens mit 65 schuldenfrei und können unbelastet von Wohnkosten das Leben genießen. Es ist besser früh einen Kompromiss bei Ihren Wunschvorstellungen in Kauf zu nehmen als später zu bauen. Preise steigen, neue Vorschriften kosten mehr Geld und jeder Cent Miete ist für Sie verloren.

Das Haus. Vernunft, Repräsentation oder beides?

Kaufen Sie das Haus nach Ihrem Bedarf, nicht ein Haus, mit dem Sie Freunde, Kollegen und Verwandte beeindrucken wollen. Beim Auto mag das noch Sinn machen, ein Haus ist aber etwa fünfzehn Mal so teuer. Denken Sie auch immer daran, ein Teil der Räume wird nur vorübergehend benötigt. Sobald ein Kind aus dem Haus geht, wird das Kinderzimmer nicht mehr benötigt, die Kosten laufen aber weiter. Das gleiche gilt für ein Gästezimmer für gelegentliche Besuche, billiger ist es meist, die Hotelkosten für die Gäste zu übernehmen. Wenn Ihre Schwiegermutter das Haus mitfinanziert und dafür bei Ihnen wohnt, ist das natürlich etwas anderes.

Ein offener Grundriss benötigt weniger verschwendete Flurfläche als ein abgeschlossenes Treppenhaus, dafür können Sie sich schon manchen Sonderwunsch leisten oder beim Kaufpreis kräftig sparen, ohne an optischer Großzügigkeit zu verlieren. Für eine in den Wohnbereich integrierte Küche gilt das Gleiche, sie erweitert optisch den vorhandenen Wohnraum und kann ein gemütliches Zentrum für Sie und Ihre Gäste werden. Sie sollten allerdings beachten, dass eine gute Dunstabzughaube eingebaut wird und dass zwischen Küche und Wohnraum

eine erhöhte Frühstücksbar vorhanden ist, damit Gäste nicht auf den ersten Blick sehen, wenn noch schmutziges Geschirr herumsteht.

Beschränken Sie sich deshalb bei Ihrer Entscheidung auf Ihren echten Bedarf. Das Geld, welches Sie dadurch sparen, können Sie dazu benutzen, Ihren Kindern andere Freuden zu machen oder die Darlehen vorzeitig zurückzuzahlen. Wenn Sie ein ausgesprochener Grünliebhaber sind, sollten Sie aufs Land ziehen, da sind große Grundstücke meist billiger. In der Stadt sind Sie besser dran, wenn Sie den Gartenanteil beschränken, das lässt Ihnen mehr Zeit für andere Aktivitäten. Ein kleiner Garten bietet Ihnen Grün und lässt Sie trotzdem die Vorzüge der Stadt genießen. Zudem sind Sie bei städtischer Infrastruktur nicht zwingend auf ein zusätzliches Fahrzeug angewiesen. Das spart Kosten und Versicherungen – Geld dass Sie anders investieren können.

Der Wiederverkaufswert. Praktische Ratschläge für Ihre Entscheidung.

Sie sollten nichts Unübliches kaufen. Weder lässt sich ein großes Haus auf einem zu kleinen Grundstück später gut verkaufen noch ein kleines Haus auf einem zu großen Grundstück. Überlegen Sie, was Sie an Sonderleistungen einbauen, was Sie für schön halten, muss nicht den Geschmack des Marktes treffen. Das Gleiche gilt für Fertighäuser. Der Markt dafür ist klein, historisch zwischen 8 und 14 Prozent. Die Lebensdauer verglichen mit einem massiven Bau ist fraglich.

Auch der Zuschnitt der Räume ist wichtig. Ein 50 m² Wohnzimmer passt nicht zu einem 13 m² Schlafzimmer und einem Duschbad. Dafür werden Sie nur wenige Käufer finden. Ein 20 m² Wohnzimmer steht im Missverhältnis zu einer Schlafzimmersuite mit Umkleideraum und zwei Bädern. Je weiter Sie vom Normalen abweichen um Ihre persönlichen Vorstellungen zu verwirklichen desto weniger Interessenten finden Sie falls Sie später, aus welchen Gründen auch immer, an einen Wiederverkauf denken.

Ein individueller Grundriss mag Ihrem persönlichen Geschmack entsprechen, Sie sollten trotzdem immer den Fall des Wiederverkaufes und der Werterhaltung im Auge behalten.

Die Alterssicherung, und wie Sie Ihre Belastung zumindest vermindern können.

Nichts ist in Zukunft so sicher wie die dauernde Veränderung, der wir uns anpassen müssen. Je eher Ihr Haus schuldenfrei ist, desto besser ist es. Sie können aber auch, wenn die Tilgung Ihres Darlehens etwa die Hälfte des Kaufpreises beträgt, umschulden. Dadurch verlängert sich zwar die Zeit des Abtrages des Darlehens, sie haben aber weniger laufende Kosten. Achten Sie aber schon beim Abschluss des Darlehens auf die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung, damit Sie später keine unangenehme Überraschung erleben. Es kommt immer auf die persönlichen Verhältnisse an, welche Lösung später für Sie die Beste ist.

Wenn Ihr Einkommen im Laufe der Jahre erheblich steigt, können Sie später auch nachfinanzieren, um sich einen besonderen Wunsch zu erfüllen. Als Immobilienbesitzer sind Sie kreditwürdig und bieten Sicherheiten. Das kann später bei vielen Wechselfällen des Lebens nützlich sein.

Das Alter – wie Sie verborgene Werte nutzen können.

Immer mehr Menschen werden 100 Jahre alt, die Lebenserwartung steigt. Leider erfreuen wir uns im Alter nicht immer bester Gesundheit. Wenn tatsächlich einmal der Aufenthalt in einem Heim erforderlich wird, dann ist guter Rat oft teuer. Es gibt Finanzierungsprobleme. Dann können Sie Ihr Haus immer noch auf Leibrente verkaufen. Wenn wir davon ausgehen, dass die Betreuungskosten mit dem Alter steigen, dann ist das eine gute Lösung, denn mit dem Alter wird auch die monatliche Leibrente höher. Je geringer die statistische Lebenserwartung, desto höher die Leibrente, das wird versicherungsmathematisch ermittelt. Praktisch wirkt das wie eine umgekehrte Lebensversicherung, Sie haben den Wert des Hauses, und der Käufer zahlt abhängig von Ihrer Lebenserwartung den Kaufpreis in Raten an Sie. Je länger Sie leben, desto mehr verdienen Sie.

Sie sehen, der frühe Kauf eines eigenen Heimes bietet viele Vorteile. Aber sie müssen aufpassen, dass Sie das Richtige kaufen, abgestellt auf Ihre persönlichen Lebensumstände -soweit sie sich voraussagen lassen. Lieber zu klein als zu groß kaufen. Wer die Gehaltserhöhungen der Zukunft schon jetzt verplant, geht ein hohes Risiko ein. Wenn Sie in einigen Jahren erheblich mehr verdienen, können Sie später immer noch wechseln, aber Sie haben erstmal die Inflation aufgehalten. Inflation entsteht nicht nur durch Lohnerhöhungen im Baugewerbe. Jedes Jahr gibt es neue Vorschriften, die das Bauen verteuern, die Industrie sorgt schon dafür, damit sie mehr Material liefern kann und mehr verdient.

„Einmal im Leben" gilt beim Hauskauf heute kaum noch, Flexibilität ist auch in Bezug auf den Arbeitsplatz gefragt. Sie müssen sich schnell umstellen und anpassen können. Unsere Ratschläge sollen Ihnen helfen Ihre Entscheidung abzusichern. Beratung in allen Dingen des Hausbaus finden Sie kostenlos und unverbindlich in unseren Musterhäusern.

Das nächste Mal rechne ich Ihnen vor dass Sie ein neues Haus im Grunde nur 17% des Kaufpreises kostet wenn Sie Kosten und Ersparnisse gegeneinander abwägen. Interessiert?

* * *

Nur 17 % der Kosten? Eine überraschende Rechnung

Uns allen fehlt meist eines: das nötige Kleingeld. Besonders, wenn man an einen Hauskauf denkt, dann ist die Finanzierung des Kaufpreises für viele Bauherren das größte Problem.

Auf der anderen Seite kann der Bauträger nichts verschenken. Er muss Handwerker und Mitarbeiter, Fachingenieure und Versorgungsträger und vieles mehr bezahlen. Er übernimmt für Sie, den Bauherrn, das volle Risiko bei der Herstellung eines höchst komplizierten Produktes, das von fremden Firmen unter freiem Himmel hergestellt wird, ja, er übernimmt sogar die Garantie für den Festpreis für Haus, Sonderwünsche, Grundstück, Erschließung und die Termingarantie. So ist es wenigstens bei der INTERHOMES AG.

Bauträger und Bauherrschaft haben ein gemeinsames Interesse. Beide wollen zu vertretbaren Kosten so schnell wie möglich den Neubau fertig stellen. Zeit ist dabei wichtig. Vor 40 Jahren kostete das billigste INTERHOMES-Reihenhaus 32.000 €, heute werden Sie auch in einer kleineren Stadt kaum ein preiswertes Reihenhaus für unter 150.000 € finden. Das sind im Schnitt 3.000 € Kostensteigerung im Jahr, jahrein und jahraus. Wer damals gebaut hat, sitzt heute als Rentner im Urlaub am Strand der Malediven und vererbt später seinen Kindern ein kleines Vermögen, denn das Haus ist schon lange bezahlt.

Wenn Sie das Thema interessiert und Sie wissen möchten, **weshalb Sie für weniger als die halben Kosten, ja sogar für nur 17 % der Kosten bauen**, dann beschäftigen Sie sich bitte mit dem folgenden Rechenbeispiel.

Weshalb bauen Sie für weniger als die Hälfte der Kosten?

Bitte lassen Sie mich das mit einer vereinfachten Rechnung mit durchschnittlichen Annahmen begründen.

Die Rechnung ist leicht nachzuvollziehen und bezieht sich auf ein neues Haus im unteren Preisbereich.

Nehmen wir an, Ihr neues Haus kostet 180.000 € und Sie zahlen für Ihre jetzige 80-m²-Wohnung 450 € im Monat, das sind 5.400 € im Jahr. Nehmen wir außerdem an, die Zinsen betragen 6,5 %, im Jahr wären das 11.700 €. An Heizkosten sparen sie etwa 50 Cent je Quadratmeter Wohnfläche im Jahresschnitt, weil Ihr neues Haus viel weniger Energie verbraucht, dazu noch einmal 20 € Verwaltergebühren im Monat, das macht zusammen noch einmal 720 € im Jahr.

Die Gesamtrechnung sieht dann so aus:

Jährliche Darlehenszinsen 6,5% von 180.000 Euro	=	11.700.- Euro
Abzüglich ersparte Miete 450.- Euro/Monat	=	- 5.400.- Euro
Abzüglich Energieersparnis und Verwaltung	=	- 720.- Euro
Restbetrag	=	5.580.- Euro

Das sind nur noch 47% der jährlichen Finanzierungskosten. 53% hätten Sie sonst durch Miete und andere Kosten verloren.

Sie erwerben so Ihr neues Haus für unter 50 % der tatsächlichen Kosten.

Aber das ist noch nicht alles. Dazu kommen noch versteckte Kosten, die auf den ersten Blick nicht ins Auge fallen. Über die Jahre sind 2 % Inflation im Bauwesen sicher nicht zu niedrig angenommen. Lt. Statistisches Bundesamt im Juli 2007 betrugen die aktuellen jährlichen Mehrbaukosten sogar 7,2 %. So sparen Sie theoretisch noch einmal die 2 % oder 3.000 € je Jahr, um die die durchschnittliche Inflation Ihr Haus jährlich verteuern würde. Bezogen auf Ihre Gesamtinvestition

bleiben dann nur noch 17 % übrig, die Ihr neues Haus wirklich kostet. In meinem Beispiel sind das 7.900 €, die Sie während der angenommenen Darlehenslaufzeit jährlich sparen, wenn Sie sich für die Investition in ein Eigenheim entscheiden Ich habe Ihnen dieses Beispiel nur vorgerechnet um zu demonstrieren, dass eine frühe Entscheidung in den meisten Fällen vorteilhafter ist als zu lange zu warten. Die Kostenschraube dreht sich immer weiter. Zu oft habe ich schon gehört: „Hinterher ist man immer schlauer".

Baukosten und Mieten steigen, der Kaufpreis nach dem Kauf nicht mehr. Auf diese Weise können Sie an der Inflation durch die Wertsteigerung Ihres Eigentums verdienen, statt unter ihr zu leiden. Wenn Sie Ihr Erspartes oder Ererbtes statt zu bauen mit Zinsen anlegen, besteht außerdem Gefahr, dass neu eingeführte Steuern auf Zinsen und Vermögen daran knabbern. Die Erfahrung ist, dass selbstgenutztes Immobilieneigentum wertstabil bleibt, auch in Zeiten der Inflation. Die Entscheidung selbst kann ich Ihnen nicht abnehmen, Sie müssen aufgrund Ihrer persönlichen Situation in Ruhe Vorteile und Nachteile gegeneinander abwägen.

Selbst bei abweichenden Zahlen für Kaufpreis und Miete bleibt immer noch ein erklecklicher Batzen, der beim Kauf von Wohneigentum gespart wird. Ich weiß, es ist finanziell in den Anfangsjahren nicht leicht, auch ich musste bei meinem Hausbau die ersten Jahre auf manches verzichten. Aber auf diese Weise habe ich den Grundstock für eine sichere Zukunft gelegt, bei der mir kein Hauswirt mehr die Miete erhöhen kann. Heute sind wir froh, dass wir damals gebaut haben statt zu mieten und anderer Leute Haus abzubezahlen. Inzwischen haben wir das Haus verkauft, weil es für die wachsende Familie zu klein wurde, was wir dabei über hatten, sorgt dafür, dass wir jetzt noch billiger wohnen als vorher, trotz größerer Fläche. Demnächst werden wir ein kleineres Haus kaufen, weil unsere Kinder aus dem Haus sind. Damit haben wir dann durch den Wertzuwachs während der vergangenen Jahrzehnte fast keine Belastung mehr.

Benutzen Sie dieses Rechenschema, um für sich selbst überschlägig Ihren eigenen Vorteil bezogen auf Ihre persönliche Situation beim Neubau zu errechnen.

Eine ähnliche Rechnung, aber bezogen auf die Mietsteigerung, macht der **Verband Deutscher Pfandbriefbanken** schon im August 2007 auf. Ich zitiere:

Wer nachrechnet, wie viel Miete er im Laufe der Jahre zahlt, kommt zu erstaunlichen Ergebnissen: Bei einer angenommenen Mietsteigerung von 1,5 Prozent jährlich summiert sich eine monatliche Zahlung von anfangs 800 Euro Kaltmiete nach 15 Jahren auf insgesamt gut 160.000 Euro.. Dabei steigt die monatliche Miete im 15. Jahr auf 985 Euro (durchschnittlich 890 Euro im Monat). Wer stattdessen Immobilieneigentum erwirbt, sich dafür die derzeit günstigen Zinsen 15 Jahre festschreiben lässt, bekommt nach Angaben des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken für monatliche Darlehenszinsen von 890 Euro (ohne Tilgung) einen Hypothekenkredit von 218.750 Euro. Da lohnt ein zweiter Blick auf die Traumimmobilie!

Die Konditionen mögen sich geändert haben aber diese Argumentation gilt heute noch genau so.

****

Sie können Geld verdienen. Auch ganz ohne zu bauen.

Die heutigen, aber auch die noch kommenden Tipps, sollen Ihnen helfen, die Spreu vom Weizen zu trennen und die richtigen Fragen zu stellen. Es geht um viel Geld, Ihr Geld.

Ob beim Autokauf oder beim Hauskauf, geschäftliche Transaktionen sind etwas anderes als Gespräche unter Freunden. Ein unverbindliches Versprechen ist etwas anderes als eine schriftliche Zusage. Freunde gewinnt man nicht über Nacht und wenn viel Geld auf dem Spiel steht, ist das Risiko hoch. Um es noch einmal burschikos auszudrücken: „Den Letzten beißen die Hunde". Als Bauherr sind Sie der Letzte nach Grundstücksverkäufer, Bauunternehmer und Vermittler. Umso wichtiger ist es, dass Sie sich vor dem Kauf gründlich informieren.

Sparen Sie deshalb vor Abschluss eines Vertrages nicht an den sogenannten „weichen Kosten". Das sind Kosten für eine gründliche Beratung durch Fachleute vor dem Kauf. Dazu gehören beeidigte Bausachverständige ebenso wie Ihr Anwalt oder Notar, die Verbraucherberatung oder Ihr Steuerberater. Aber auch bei den Beratern sollten Sie sich fragen, ob diese die notwendige praktische Erfahrung auf dem Gebiet des Hauskaufs haben: denn grau ist alle Theorie und guter Wille allein ist oft nicht genug. Auch die beratenden Berufe kämpfen um jeden Kunden. Sie sollten jemanden zur Beratung suchen, der sich im vergleichbaren finanziellen Rahmen auskennt. Ein Anwalt, dessen Spezialität Scheidungen sind, ist nicht immer der richtige Prüfer für den Kaufvertrag eines Hauses, ein Sachverständiger, der noch nie selbst ein Haus in der von Ihnen geplanten Preisklasse gebaut hat, sieht viele Dinge anders als ein einfacher Maurermeister, der auf dem Bau täglich zuhause und praxisorientiert ist.

Es ist wie beim Arzt, erst die richtige Mischung zwischen Studium und praktischer Erfahrung gibt Ihnen die Gewissheit richtig behandelt zu werden. Wer will schon Patient eines jungen Mediziners sein der erst, notgedrungen auch auf Kosten seiner Patienten, Erfahrungen sammelt. Bei Bau und Beratung ist es nicht anders. Es ist eine harte Schule durch die alle Beteiligten erst gehen mussten, gleich ob sie ausführend oder beratend tätig sind.

Berater kosten Geld. Deshalb habe ich heute zwei Vorschläge für Sie, die kein Geld kosten sondern Geld einbringen.

Viele unsere Kunden empfehlen uns an Verwandte, Bekannte und Kollegen weiter, weil sie mit unserer Arbeit zufrieden sind. Im Laufe der Jahre haben wir in 9 deutschen Bundesländern viele Tausend Häuser gebaut und sind dabei zu einer der wenigen überregionalen Bauträgerfirmen in Deutschland geworden. Unser Ziel ist nicht Größe sondern solides Wachstum mit zufriedenen Kunden, die wir gut beraten.

Auf fünf Generationen Erfahrung kann die Leitung der INTERHOMES AG zurückblicken.

Als ich zusammen mit meinem verstorbenen Partner John L.Vanco 1968 die INTERHOMES GmbH, jetzt INTERHOMES AG; gründete konnte ich auf drei Generationen Erfahrung im Bauwesen zurückblicken. Inzwischen sind es fünf Generationen meiner Familie die in den letzten 150 Jahren im Bauwesen in

verschiedenen Funktionen tätig sind. Die sechste Generation steht schon in den Startlöchern.

Unsere Firma sehen wir trotz der mittlerweile erreichten Größe als eine Familienfirma mit starker Kundenorientierung. „**Unser Ziel: Der zufriedene Kunde.**” steht bei allen INTERHOMES-Mitarbeitern auf der Visitenkarte. Firmenseminare zur Kundenzufriedenheit sollen sicherstellen dass auch bei einer sehr viel größer gewordenen Firma diese Einstellung nicht verloren geht.

Warum erzähle ich Ihnen das?

Ganz einfach. Wir möchten, dass auch Sie uns weiterempfehlen, weil Sie von unserer Arbeit überzeugt sind, ganz gleich, ob Sie jetzt ein Haus bei uns kaufen oder nicht. Aber zu einer Weiterempfehlung gehört Vertrauen. Wenn Ihnen unsere Musterhäuser und unsere Beratung gefallen haben, dann können Sie uns hoffentlich guten Gewissens empfehlen, weil Sie sich persönlich von unserer Leistung überzeugt haben.

Jeder Kunde, der auf Grund Ihrer Empfehlung kauft, erspart uns Werbungskosten, vor allem Geld für Zeitungsinserate. Falls der von Ihnen empfohlene Kunde kauft, können wir Ihnen deshalb einen Bonus vergüten. Dabei ist eine Einschränkung: Wenn uns der Kunde schon bekannt sein sollte, das heißt, wenn er, sie oder ein Familienmitglied unter der gleichen Anschrift schon in unserem Computer gespeichert ist, dann sind für uns bereits Werbekosten angefallen, so dass wir keinen Finderlohn zahlen können. Insofern müssen Sie uns vertrauen, dass wir ein ehrlicher Partner sind. Wir werden Sie innerhalb von 3 Werktagen nach Eingang Ihrer Meldung informieren, ob Sie im Fall eines Kaufes auf Grund Ihrer Empfehlung einen Finderlohn von uns erhalten.

Wir werden Ihren Namen dem Kunden nicht nennen. Es bleibt Ihnen überlassen, was Sie mit Ihrem Bonus machen, ob sie ihn für die Erfüllung eines persönlichen Wunsches gebrauchen oder ihn mit unserem Kunden teilen.

Der Empfehlungsbonus beträgt 500 € bei Häusern mit einem Kaufpreis bis zu 150 000.- €; bei Häusern, die teurer sind, zahlen wir an Sie einen Finderlohn von 1.000.- €.

Wenn Sie selbst Kunde bei uns sind und Ihr Bau noch nicht zu weit fortgeschritten ist, dann sind wir auf Ihren Wunsch hin bereit, Ihnen die **1,5-fache Bonussumme** in Sonderwünschen zur Ausstattung Ihres neuen Heimes zu vergüten.

Der Bonus wird automatisch nach Abschluss des Kaufvertrages und Eingang der ersten Kaufpreisrate an Sie ausbezahlt. Wir zahlen je Kaufvertrag nur einen Bonus, wer zuerst kommt, mahlt zuerst. Maßgebend ist unser Eingangsstempel oder der Zeitvermerk Ihrer Email, es gilt deutsche Zeit. Firmenangehörige und Vertriebspartner der INTERHOMES AG, deren Familienmitglieder, Freunde und Verwandte sind von einer Bonuszahlung ausgeschlossen.

Noch eine Anmerkung:
Wir können leider nachträglich keinen Bonus zahlen, auch wenn zum Beispiel ein Kollege aufgrund Ihrer Schilderungen bei uns ein Haus gekauft hat. Teilen Sie uns

deshalb möglichst frühzeitig mit, wer eventuell an unseren Häusern interessiert sein könnte, damit Ihnen im Fall eines Kaufes der Bonus nicht entgeht. Wir sagen Ihnen Vertraulichkeit zu, es sei denn, Sie erklären uns ausdrücklich schriftlich, dass wir uns auf Sie berufen dürfen.

Am einfachsten ist es, wenn Sie unsere Finderlohn-Seite anklicken, das Formular ausfüllen und uns per Email zusenden. Sie können derartige Finderlohnschecks auch in gedruckter Form bei uns oder in einem unserer Musterhäuser anfordern und uns per Post zusenden. Wenn Sie unsere Hilfe oder Auskünfte benötigen, lassen Sie es uns bitte unter vertrieb@interhomes.de wissen.

Der 2. Vorschlag um Geld zu verdienen…

Um zu bauen benötigen wir laufend Grundstücke im Bereich verschiedener deutscher Großstädte. Dafür gibt es bei uns eine eigene Akquisitionsabteilung die Sie unter akquisition@interhomes.de per Email erreichen können. Für den Nachweis und die Beschaffung von Grundstücken zahlen wir je nach Fall eine Provision in beträchtlicher Höhe. Wir können bebaubare Grundstücke ab einer Fläche von 2.000 m² gebrauchen. In der Nähe unserer vorhandenen Wohnanlagen können es auch weniger sein. Wir können die Eignung des angebotenen Grundstückes für unsere Zwecke meist innerhalb einer Woche prüfen und Ihnen mitteilen ob das Grundstück für uns geeignet ist oder nicht.

Wenn Ihnen ein derartiges Grundstück bekannt sein sollte, schicken Sie bitte unserer Akquisitionsabteilung eine Email mit Ihrer Telefonnummer. Einer unserer Fachleute wird Sie umgehend anrufen, um Näheres mit Ihnen zu besprechen. Sie werden Verständnis dafür haben, dass wir keine Provision zahlen können, wenn uns das Grundstück schon bekannt sein sollte. Das kann Ihnen unser zuständiger Mitarbeiter innerhalb kurzer Zeit, meist sofort, mitteilen, es sei denn, der oder die für Ihren Bereich Zuständige ist gerade im Urlaub.

Falls Sie selbst ein geeignetes Grundstück besitzen, freuen wir uns über ein Angebot. Mit eigener Erschließungsabteilung und deren Knowhow im Dschungel der Behörden verfügen wir über viele Möglichkeiten ein Grundstück bis zur Baureife zu bringen, auch wenn es einmal schwierig sein sollte.

*** * ***

„Man kann nie so dumm denken, wie es kommen kann."

Das sagte meine Mutter immer wenn sie uns Kinder zur Vorsicht mahnte.

Zusätzlichen Ärger können Sie kaum gebrauchen, wenn Sie bauen. Um Sie zu schützen, gibt es Versicherungen. Da die meisten Menschen nur einmal im Leben bauen, ist weitgehend unbekannt, welcher Versicherungsschutz möglich ist und welcher Schutz zur Verfügung stehen sollte. Deshalb möchte ich Ihnen heute einige Hinweise geben. Bei den vielen zur Verfügung stehenden Versicherungen und deren

Bedingungen und Preisen kann ich nur auf einige wesentliche Fragen eingehen. Aber ich hoffe, dass Ihnen diese Hinweise helfen Gefahren zu erkennen und wenn erforderlich abzusichern.

Gefahren hängen sehr davon ab, wie und mit wem Sie bauen. Bauen Sie in **Baubetreuung** oder mit einem Architekten, dann haften sie persönlich für alle vom Grundstück ausgehenden Gefahren, weil Sie von vornherein der Eigentümer des Grundstückes sind, auf dem gebaut wird. Bauen Sie mit einem Bauträger, wie zum Beispiel der INTERHOMES AG, dann wird nach der Fertigstellung ein Grundstück mit Gebäude in ihr Eigentum übertragen, Sie werden als Besitzer in das Grundbuch eingetragen. In der Zwischenzeit haftet der **Bauträger** für die vom Grundstück ausgehenden Gefahren.

Wenn Sie in Baubetreuung bauen, dann sollten Sie vor Abschluss eines Vertrages auf jeden Fall im Besitz einer **Haftpflicht- und einer Rechtsschutzversicherung** sein und mit diesen Versicherungen vorher klären, welche Risiken diese Versicherungen beim Kauf eines Grundstückes und beim Bau eines Hauses abdecken. Dabei sollten Sie darauf achten, dass die Versicherung sich auch auf das Gemeinschaftseigentum, z.B. den Garagenvorhof erstreckt.

Haftung am Bau

Viel Verantwortung

Bauherren brauchen eine spezielle Haftpflichtversicherung, weil sie immer zur Verantwortung gezogen werden können, wenn auf ihrer Baustelle etwas passiert. Haben sie einen Architekten mit der Bauleitung sowie Baufirmen und Handwerker mit der Bauausführung beauftragt, sind diese zwar auch für die Sicherheit auf der Baustelle verantwortlich. Aus der Pflicht sind Bauherren trotzdem nicht. Sie ...

- ... dürfen nur ausreichend qualifizierte Firmen und Handwerker beschäftigen,
- ... müssen sich persönlich davon überzeugen, dass die Baustelle gesichert ist und Baumaterialien ordnungsgemäß gelagert sind,
- ... müssen die Arbeit der Baufirmen im Rahmen des Zumutbaren überwachen,
- ... sind zum Eingreifen verpflichtet, wenn Gefahren an der Baustelle erkennbar sind.

Der Geschädigte kann sich immer auch an den Bauherrn halten und seine Ansprüche an ihn stellen. Dann hilft eine Versicherung.

Quelle Finanztest Mai 2011

Neben der Grundstückshaftung haften Sie bei **Baubetreuung** auch für Brand, Diebstahl und Entwendung während der Bauzeit, wenn Ihr Baubetreuer nicht ausdrücklich dieses Risiko übernimmt und Ihnen einen Versicherungsnachweis vorlegt.

Zur Abdeckung dieser Risiken benötigen Sie eine **Bauleistungsversicherung**. Gebaut wird in Ihrem Namen, Sie sind deshalb für das Geschehen am Bau, selbst für Beiträge zur Berufsgenossenschaft, verantwortlich. Selbst wenn die ausführenden Firmen das Risiko vertraglich übernommen haben, könnten Sie doch zur Haftung herangezogen werden, wenn ein Schaden deren finanzielle Möglichkeiten übersteigt oder wenn eine Firma zwischenzeitlich in die Illiquidität gerät.

Um Haftpflichtrisiken abzudecken, gibt es die **Bauherrenhaftpflichtversicherung**. Viele Baubetreuer, und manchmal auch Architekten, vermitteln diese gegen eine Provision der Versicherungsgesellschaft. Sie sollten deshalb mehrere Versicherungen fragen und die Prämien und eine etwaige Selbstbeteiligung vergleichen, ehe Sie abschließen. Auch wenn die Prämie, wie es manchmal vorkommt, auf die am Bau tätigen Unternehmer umgelegt wird, so erhöht sie doch deren Kosten und geht in den Kaufpreis ein. Gehen

Sie deshalb sicher und vergleichen Sie auf jeden Fall selbst zwischen mehreren Versicherungen. Auch die Verbraucherzentralen können hier meist hilfreiche Hinweise geben.

Beim **Bau mit einem Bauträger** werden Sie erst nach Fertigstellung in das Grundbuch eingetragen. In der Zwischenzeit haftet der Bauträger für alle vom Grundstück ausgehenden Gefahren.

Auch der Bau bietet Risiken. Bei einem **Baubetreuungsvertrag** sind Sie Bauherr. Damit sind Sie letztenendes für Unfälle auf der Baustelle und die Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften aber auch für den Bestand der Bauleistung haftbar. In Deutschland kommt es kaum vor, dass ein Bauvorhaben während der Bauzeit durch ein Erdbeben zerstört wird. Brände sind schon weniger selten. Schweißarbeiten im Rohbau, ein unaufmerksamer Lehrling – schon brennt es.

Sie müssen also schon ehe der Bau beginnt eine **Feuerversicherung** abschließen, die auch die Rohbauphase umfasst. Auch hier sollten Sie mehrere Angebote einholen, ehe Sie sich entscheiden. Ein Brand in einem weit fortgeschrittenen Bauvorhaben kann Ihre gesamte Finanzierung über den Haufen werfen. Denken Sie allein an die Zinsen und die weiterlaufende Miete bei der verlängerten Bauzeit. Die Versicherung sollte auch diese Kosten abdecken, wenn keine verbindliche Terminzusage Ihres Baupartners vertraglich vereinbart ist. Auch die **Versicherung für Wasser- und Sturmschäden** sollten Sie schon früh klären. Achten Sie darauf, dass auch auslaufende Heizkörper und die dadurch entstehenden Schäden abgedeckt sind. Meist können sie ein ganzes Bündel Versicherungen erwerben, die aufeinander abgestimmt sind. Holen Sie immer mehrere Angebote ein, auch wenn ein Freund Versicherungen anbietet.

Wenn Sie haften, dann haften Sie für Dritte. Was ist aber, wenn Ihnen selbst oder Ihrer Familie oder Freunden etwas auf der Baustelle geschieht. Unterschätzen Sie dieses Risiko bitte nicht. Die Frau eines meiner Freunde ist bei der Besichtigung des eigenen Neubaus wegen einer unzureichend gesicherten Treppe zwei Geschosse abgestürzt. Sie hat das Glück gehabt, mit dem Leben – wenn auch schwer verletzt – davon zu kommen. Dieses Risiko können Sie durch eine **Unfallversicherung** abdecken, wobei Sie den Versicherungsträger darauf hinweisen müssen, dass diese für alle Personen die die Baustelle besuchen gelten muss. Der Versicherer wird Ihnen in den meisten Fällen Auflagen, wie z.B. das Tragen eines Schutzhelmes, machen. Sie sollten das Einhalten dieser Auflagen sicherstellen, wenn Sie den Versicherungsschutz nicht verlieren wollen.

Finanztest	Optimaler Schutz fürs Eigenheim	
Versicherungsschutz für die Bauzeit		
Bauherren-haftpflicht	Versicherung zahlt, wenn Fremde durch die Baustelle zu Schaden kommen.	●●●
Bauleistungs-versicherung	Versicherung zahlt für unvorhersehbare Bauschäden.	●●
Feuerrohbau-versicherung	Versicherung zahlt für Schäden am Rohbau durch Feuer. Der Versicherungsschutz sollte über die Wohngebäudeversicherung abgeschlossen werden (siehe unten).	●●
Versicherungsschutz nach der Bauzeit		
Wohngebäude-versicherung	Möglich ist die Absicherung gegen Feuer-, Sturm- und Leitungs-wasserschäden in beliebiger Kombination.	●●
Gewässerschaden-haftpflicht	Für Öltankbesitzer. Versicherung zahlt, wenn Grundwasser oder Erdreich durch Heizöl verschmutzt wird.	●●●
Elementarschaden-versicherung	Für Hauseigentümer in Gebieten, die durch Hochwasser, Lawinen, Erdrutsche und Erdbeben gefährdet sind. In einigen neueren Tarifen für Wohngebäudeversicherungen sind Elementarschäden über eine Zusatzklausel automatisch mitversichert.	●●
Fotovoltaik-versicherung	Für Hauseigentümer mit eigener Solaranlage auf dem Dach. Ver-sicherungsschutz gegen Vandalismus, Diebstahl oder Materialfehler. Versicherung der Solaranlage gegen Sturm, Hagel oder Feuer gegen Zuschlag häufig auch über die Wohngebäudeversicherung möglich.	●
●●● = Unverzichtbar. ●● = Sehr sinnvoll. ● = Sinnvoll.	Quelle Finanztest Mai 2011	

Zum Schluss noch ein Wort zum Bauen mit unserer Firma, der INTERHOMES AG, einem echten Bauträger. Bis zur Übergabe Ihres neuen Hauses oder Ihrer Wohnung benötigen Sie keine der vorgenannten Versicherungen. Diese Risiken sind während der Bauzeit im Kaufpreis enthalten. Auch Sie selbst und Ihre Familie sind beim Besuch der Baustelle versichert, wenn Sie die in einem Merkblatt vorliegenden Schutzmaßnahmen einhalten. Sie sind während der Bauzeit weder für Beinbrüche Dritter auf dem Grundstück noch für das Schneefegen auf den Verkehrsflächen verantwortlich, Ihr Bau ist bis zur Fertigstellung gegen Brand versichert. Zur Sicherstellung der Fertigstellung erhalten Sie zusätzlich eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft. Das Risiko beim Bau ist für den Laien unübersichtlich, wir haben für unsere Kunden soweit wie möglich die entstehenden Risiken ausgeschlossen, selbst bei Fahrten zur Baustelle haben wir Sie versichert. Dieser umfassende Schutz ist uns nur möglich, weil wir als großer, in vielen Bundesländern tätiger Bauträger günstige Prämien erreichen, die in Ihrem Kaufpreis enthalten sind. Nebenkosten können das Bauen für Sie arg verteuern, Versicherungen gehören dazu. Bitte informieren Sie sich gegebenenfalls bei uns in Bezug auf die Versicherungsbedingungen der einzelnen Versicherungen und Bürgschaftsträger.

Was Beratung im Allgemeinen und besonders auch beim Abschluss von Versicherungen angeht empfehle ich Ihnen ein Buch aus dem Linde-Verlag (http://www.lindeverlag.de). Es heißt „Die Beraterlüge“, Autor ist Tobias Klostermann. Er beschreibt für viele Gebiete wie Sie die Spreu vom Weizen trennen können. Die geringen Kosten lohnen sich auf jeden Fall, vor Allem vor dem Abschluss einer Versicherung.

Unter test.de finden Sie bei der Stiftung Warentest ebenfalls nützliche Informationen.

Hilfe oder Rat bei Schwierigkeiten finden Sie auch bei:

Versicherungsombudsmann e.V., Postfach 08 06 32, 10006 Berlin

Telefon: 08 00/ 3 69 60 00, Fax: 08 00/3 69 90 00 (aus dem deutschen Festnetz kostenlos)

****

Abnehmen ist gesund – aber nur mit System.

Vor Allem habe ich bisher versucht, Ihnen durch Tipps aus der Praxis Hinweise zu geben, die Ihnen eine Entscheidung erleichtern können. Wir bei der INTERHOMES AG halten viel von offener Kommunikation mit unseren Kunden. Ich gebe zu, dass wir das erst lernen mussten. Aber es hat sich bewährt. Beide Seiten, unsere Kunden und wir, fahren besser dabei. Es gibt weniger Missverständnisse und vor allem ist der Kunde, der meist nur einmal im Leben baut, umfangreicher informiert und kann unsere Arbeit besser beurteilen.

Ich habe vor dem Studium Maurer gelernt und weiß aus eigener Erfahrung, wie schwer die stark von Wind und Wetter abhängige Arbeit auf der Baustelle ist. Wenn im Winter der kalte Ostwind durch Mark und Bein geht oder wenn ein leichter Nieselregen irgendwann durch die Kleidung die Haut erreicht und einem die feuchte Kälte langsam über den Rücken kriecht, dann wird es für die Kollegen am Bau ungemütlich. Ein Haus ist wohl der einzige sehr komplizierte Wertgegenstand, der heute noch unter freiem Himmel von Hand gefertigt wird und dabei schon vor der Entstehung den Einflüssen von Wind und Wetter ausgesetzt ist. Über zehntausend Einzelteile müssen sauber miteinander verbunden und eingebaut werden. Wenn Ihnen jemand verspricht, dass das fehlerfrei möglich ist, dann glauben Sie ihm bitte nicht. Wir alle sind nur Menschen mit guten und schlechten Tagen.

Für Sie als Bauherrschaft ist es vor allem wichtig, dass Fehler, die vorkommen, zuverlässig und schnell beseitigt werden. Deshalb haben wir bei INTERHOMES ein Computersystem entwickelt, dass jeden Fehler und jede Beanstandung bis zur Behebung verfolgt. Firmen, die fehleranfällig sind, können wir so erkennen und von weiteren Aufträgen ausschließen. Aber auch unsere eigenen Mitarbeiter können wir so besser beurteilen. Bauleitung ist in Deutschland kein Studienfach und erfordert viel praktische Erfahrung und eine durchsetzungsfähige Persönlichkeit.

Wir bei der INTERHOMES AG sehen nicht das Haus als unser Produkt sondern den zufriedenen Kunden. Ein zufriedener Kunde empfiehlt uns weiter, ein unzufriedener Kunde schadet unserem seit 1968 in harter Arbeit erworbenen guten Ruf. Wir verstecken unsere Fehler nicht, sondern bitten unsere Kunden, uns bei der Fehlersuche zu helfen. Kurz vor der Abnahme seines neuen Heims erhält unser Kunde einen Brief, in dem genau beschrieben ist, wie die Abnahme durchgeführt werden muss, damit auch der kleinste Mangel oder Fehler nicht unentdeckt bleibt. Wir geben uns alle Mühe, vorhandene Beanstandungen bis zur Übergabe des Hauses zu beheben.

Sollte das einmal nicht gelingen, weil Material nicht lieferbar ist oder ein Spezialist erkrankt ist, dann bekommt unser Kunde einen Termin für die Beseitigung. Kommt der Handwerker nicht zum vereinbarten Termin, auch das ist schon vorgekommen, erhält unser Kunde 100 € für seinen Zeitaufwand vergütet. Wir halten das für fair. Nachstehend erhalten Sie den Text, den unsere Kunden vor der Abnahme zugesandt bekommen für Ihren eigenen Gebrauch und zur Information. Bitte beachten Sie dass der Text je nach Ausstattung und Materialauswahl Abweichungen erfordern kann.

DIE BAUABNAHME

Einleitung

Die Bauabnahme ist ein wichtiger Punkt in den Beziehungen zwischen Bauherr und Bauträger. Es ist deshalb im Interesse des Bauherrn und des Bauträgers, diese Abnahme so sorgfältig wie möglich vorzunehmen. Jeder Bauherr sieht der Abnahme mit Bedenken entgegen. Ist das Haus solide gebaut? Übersehe ich etwas? Ist die Qualität der Materialien einwandfrei? Sind alle Einzelteile geliefert und eingebaut? Wurde der Lieferumfang der Baubeschreibung eingehalten?

Bitte betrachten Sie die Bauabnahme als Ihren Beitrag zur gemeinsamen Überprüfung der von uns beauftragten Unternehmer. Wir möchten, dass Sie mit unserer Arbeit zufrieden sind. Deshalb möchten wir Ihnen nachfolgend einige kurze Hinweise geben, wie Sie eine gründliche Abnahme vornehmen sollten. Zuerst einmal kommt es darauf an, dass Sie systematisch vorgehen. Unsere Mitarbeiter sind angewiesen, Sie dabei zu unterstützen und Sie auf Fehler oder Mängel hinzuweisen, die der Bauleitung bekannt sind.

1. Vorbereitung der Bauabnahme

Folgende Unterlagen sollten Sie zur Abnahme mitbringen:

- Kaufvertrag
- Baubeschreibung
- Sonderwunschliste der Firma INTERHOMES

Folgende Unterlagen bringt der Mitarbeiter der Firma INTERHOMES mit:

1. Abnahmeprotokoll
2. Handlampe, Stromprüfer, Wasserwaage, Zollstock

2. Erklärung des Abnahmeprotokolls und der Reihenfolge der Abnahme

Der Mitarbeiter der Firma INTERHOMES erklärt Ihnen ausführlich das Abnahmeprotokoll. Die Abnahme beginnt im Dachgeschoss des Hauses und wird bis zum Erdgeschoss bzw. Keller durchgeführt, und zwar Raum für Raum. Zum Schluss werden die Außenteile wie das Gemeinschaftseigentum oder Stellplätze

abgenommen. Der Projektleiter zeigt Ihnen am Ende der Begehung die Grenzpunkte, die vom Vermesser gesetzt wurden.

Unbedingte Voraussetzungen für die Abnahme Ihres Hauses

Um Ihnen eine sorgfältige Abnahme zu ermöglichen, stellen wir die folgenden Voraussetzungen ohne Mehrkosten für Sie sicher!

1. Jeder Raum ist gründlich gereinigt.
2. Alle Fenster sind gereinigt.
3. Innen liegende Räume ohne Tageslicht sind mittels Lampen gut beleuchtet.

Sollten Sie diese Voraussetzungen nicht antreffen, vermerken Sie dieses bitte im Abnahmeprotokoll unter Bemerkungen. Sollten in diesem Fall Schwierigkeiten bei der Abnahme auftreten, können Sie die Abnahme verweigern.

3. Vorgehensweise bei der Abnahme der einzelnen Gewerke

Achten Sie auf Beschädigungen an den Außenwänden, an Fallrohren und Regenrinnen. Kontrollieren Sie die Verfugung auf Fehlstellen und ob diese komplett unterhalb der Fensterbänke vorhanden ist

Kontrollieren Sie die Dehnungsfuge, die zwischen den einzelnen Häusern verläuft.

Achten Sie darauf, dass die Dachfläche gleichmäßig verlegt wurde, die Firststeine verlegt wurden und überprüfen Sie, ob bei dem Endhausgiebel beim First die Firstendkappe vorhanden ist.

Zimmermannskonstruktion

Achten Sie bei der Zimmermannskonstruktion darauf, sofern sichtbar, ob die Bolzen verschraubt wurden und ob die Vernagelung der einzelnen Konstruktionshölzer stattgefunden hat.

Dämmarbeiten

Überprüfen Sie die Dämmung zwischen den Sparren und der Balkenlage, wenn sie sichtbar ist. Sie muss vollflächig zwischen den Sparren und den Balken verlegt sein.

Bodeneinschubtreppe

Zum Öffnen der Bodeneinschubtreppe muss ein Bodenlukenstock vorhanden sein. Der Deckel der Bodenluke muss gedämmt sein. Im geöffneten Zustand muss die Treppe herausklappbar sein.

Gipskartondecken

Die Verschraubungen an den Gipskartondecken und die Stöße der Gipskartonplatten müssen vollflächig verspachtelt sein. An den Anschlüssen zwischen Gipskarton und Wand muss eine Leiste vorhanden sein.

Wände

Auf Beschädigungen, starke Unebenheiten und Risse ist zu achten.

Marmorfensterbänke

Achten Sie auf Kratzer und abgestoßene Ecken. Farbschattierungen und Quarzadern in den Fensterbänken sind zulässig.

Fenster

Prüfen Sie die Funktion der Fenster. Zum Beispiel bei den Drehkippfenstern prüfen Sie, ob es sich kippen und einwandfrei öffnen lässt. Prüfen Sie, ob die Dichtungen im Blendrahmen und Fensterflügel komplett vorhanden sind. Achten Sie auf Kratzer an den Fensterscheiben sowie an den Blendrahmen. Überprüfen Sie, ob der Anschluss zwischen Fensterrahmen und Wand oder Fensterrahmen und Fensterbank ordnungsgemäß geschlossen wurde.

Innentüren

Öffnen und schließen Sie die Innentüren. Achten Sie auf Kratzer, Beschädigungen und Farbflecken am Furnier. Betätigen Sie den Schlüssel zum Schließen der Tür.

Teppich

Achten Sie auf Verschmutzungen und Kleberflecke. Prüfen Sie bei aneinandergesetzten Teppichflächen, ob die Stöße dicht beieinander liegen und ob die Naht gerade verläuft. Kontrollieren Sie, ob die Teppichfußleisten auf Gehrung geschnitten und ob der Teppich in voller Breite in den Fußleisten verlegt wurde. Achten Sie darauf, ob starke Unebenheiten im Fußbodenbereich vorhanden sind.

Türzargen

Kontrollieren Sie die Zargen auf Beschädigung und achten Sie bei Stahlzargen darauf, dass umlaufend eine Dichtung vorhanden ist, soweit die Baubeschreibung nicht Gummipuffer vorsieht.

Badmöbel sowie Zubehör

Überprüfen Sie die Badmöbel auf Beschädigungen. Öffnen und schließen Sie die Türen und prüfen Sie deren Funktion. Kontrollieren Sie das Waschbecken auf abgesprungene Emaille und Risse. Betätigen Sie die Armatur und überprüfen Sie, ob kaltes und warmes Wasser in ausreichender Menge fließt und ein Abfluss-Stopfen vorhanden ist. Lassen Sie sich die Funktion des Durchlauferhitzers erklären, der unterhalb des Waschtisches eingebaut ist. Prüfen Sie den Spiegel auf Beschädigung. Der Spiegel muss großflächig angeordnet sein. Er muss der Breite des Waschtisches entsprechen, abzüglich des Montageabstandes.

Toilette

Überprüfen Sie die Spülung. Der Spülkasten muss mit einer Spartaste ausgestattet

sein. Achten Sie auf Sprünge im Porzellan oder im PVC. Kontrollieren Sie die Brille und den Deckel.

Zusatzausstattung Sanitär

Im Badezimmer und Gäste-WC sind generell ein Toilettenpapierhalter und ein Handtuchhalter vorhanden.

Badewanne

Achten Sie auf Beschädigungen der Emaille, Risse oder Kratzer. Überprüfen Sie die Badewannenarmatur auf Funktion sowie die Brause. Achten Sie darauf, dass ein Brausehalter und eine Revisionsöffnung in der Abmauerung der Badewanne vorgesehen sind. Kontrollieren Sie sorgfältig die Versiegelung am Übergang der Badewanne zum Fliesenspiegel auf Dichtigkeit.

Dusche (falls vorhanden)

Kontrollieren Sie die Dusche genauso wie die Badewanne. Achten Sie darauf, dass bei der Dusche ein Überlaufstopfen vorhanden ist. Besonders wichtig bei der Dusche ist die Vollständigkeit der Verfugung und dass die Verfugung im Bereich der Armatur unter den Rosetten ausgeführt wurde. Prüfen Sie, ob hier Fehlstellen vorhanden sind. Bei Duschabtrennungen überprüfen Sie diese bitte auf Funktion, Leichtgängigkeit und Verschmutzung bzw. Kratzer.

Fliesen

Überprüfen Sie, ob die richtigen Fliesen und Dekore geliefert wurden. Prüfen Sie die Versiegelung im Badezimmer. Prüfen Sie bei den Bodenfliesen, ob am Ende des Belages im Bereich der Tür die Zarge und Abschlussschiene ordnungsgemäß eingesetzt wurde, so dass die Innentür einwandfrei schließt. Achten Sie auf Beschädigungen.

Küche (falls vorhanden)

Prüfen Sie die Oberfläche der Küche auf Beschädigungen. Öffnen Sie Türen und Schubladen. Lassen Sie sich die Funktion des Warmwasserspeichers erklären und überprüfen Sie, ob dieser funktioniert. Kontrollieren Sie den Elektroherd und die einzelnen Platten sowie die entsprechenden Beleuchtungsanzeigen. Überprüfen Sie den Kühlschrank entsprechend. Achten Sie darauf, dass Ihnen sämtliche Bedienungsanleitungen ausgehändigt werden.

Hausanschlüsse

Lassen Sie sich die technischen Installationen erklären, insbesondere die Funktion des Außenwasserhahnes und die Abstellvorrichtung. Überprüfen Sie, ob die Beschriftung des Sicherungsautomaten vorhanden ist.

Heizungsanlage

Lassen Sie sich das Heizgerät erklären. Überprüfen Sie, ob genügend Wasser im

Heizungssystem vorhanden ist. Lassen Sie sich die Entlüftung der Heizkörper erklären. Besprechen Sie mit dem Mitarbeiter der Firma INTERHOMES, wie der Nachtabsenkungsthermostat funktioniert. Lassen Sie sich für die Heizung und den Nachtabsenkungsthermostat die Bedienungsanleitung aushändigen. Überprüfen Sie die Heizkörper auf Beschädigungen. Achten Sie darauf, dass überall die Thermostatventile an den Heizkörpern vorhanden sind. Kontrollieren Sie, ob bei mehrlagigen Heizkörpern die obere Abdeckung vorhanden ist. Am Übergang der Heizungsleitung zum Fußboden bzw. zur Wand sollten Rosetten vorhanden sein. Alternativ können auch Versiegelungen vorgenommen werden.

Außenanlage

Überprüfen Sie, ob ein Rostenkasten vor Ihrer Eingangstür vorhanden ist, ob die Platten bzw. die Pflasterung fachgerecht verlegt wurde, und zwar mit Gefälle vom Haus weg oder mit entsprechendem Seitengefälle. Kontrollieren Sie das Grundstück auf Bauschuttrückstände.

Sonstiges

Zur Lieferung eines INTERHOMES-Hauses gehört die Anpflanzung eines Baumes im Vorgarten bzw. im hinteren Gartenbereich und die Bereitstellung von Reserve-Dachpfannen (3 Stück), die auf dem Dachboden deponiert sind. Bei der Übergabe werden Ihnen die Bedienungsanleitungen für die elektrischen Geräte übergeben.

Feststellung der Zählerstände

Die Zählerstände für die Gas-, Wasser- und Stromversorgung werden im Übergabeprotokoll festgehalten.

4. Allgemeine Bemerkungen

Wir bezahlen die Bauunternehmer für eine einwandfreie Leistung und haben außerdem Bauleiter, die diese Leistung kontrollieren.

Auch ist der Bauleiter nicht neun Stunden am Tag auf der Baustelle anwesend. Das wird manchmal von Handwerkern ausgenutzt. Außerdem sind wir alle nur Menschen. An einem Bauvorhaben sind oft mehr als 40 Firmen beschäftigt. Das bedeutet, dass Unaufmerksamkeiten und Fehler sich nicht ganz vermeiden lassen. Es wird ein gemeinsames Abnahmeprotokoll erstellt, welches diese Fehler enthält, damit diese in der Zeit zwischen Abnahme und Übergabe des Hauses abgestellt werden können. Die Übergabe findet in der Regel 10 Tage nach der Abnahme statt. Falls sich bei der Abnahme Beanstandungen ergeben, die nur schwer in dieser Zeit zu beheben sind, kann sich der Zeitraum zwischen Abnahme und Übergabe etwas verlängern.

Die Behebung der Mängel nach der Übergabe in einem schon bezogenen Haus erfordert einen hohen Bearbeitungsaufwand und viel Stress für die Bauherrschaft. Das möchten wir Ihnen gern ersparen.

Unser Bemühen ist es, unseren Kunden ein preiswertes, qualitativ einwandfreies Produkt zu liefern. Wir bitten Sie daher, zusammen mit unserem Beauftragten die Abnahme so sorgfältig wie möglich durchzuführen. Bitte denken Sie daran, dass wir

Fehler oder fehlende Einzelheiten, die im Abnahmeprotokoll nicht festgehalten worden sind, nachträglich nicht anerkennen können. Wenn diese Fehler erst nach Bezug gemeldet werden, kann es sein, dass uns eine Behebung auch auf dem Wege der Kulanz nicht mehr möglich ist, weil sich nicht mehr feststellen lässt, wann eine Beschädigung, z.B. ein Kratzer im Glas, entstanden ist. Hiervon ausgenommen sind selbstverständlich Fehler, die zum Zeitpunkt der Abnahme nicht festzustellen waren.

Sollten einmal Zweifelsfälle auftreten, ist unser Beauftragter in der Lage, Ihnen zu erklären, was normal ist oder nicht. Sollten trotzdem weiter Auffassungsunterschiede bestehen, dann sind wir bereit, uns zusammen mit Ihnen auf einen Sachverständigen zu einigen, dessen Kosten dann von der Partei getragen werden müssen, deren Standpunkt vom Sachverständigen nicht geteilt wird.

Die von uns beauftragten Handwerker und wir tun Alles um Ihr neues Haus oder Ihre neue Wohnung sorgfältig zu bauen. Wir hoffen, dass Sie mit unserer Arbeit zufrieden sind und uns weiterempfehlen. Sollten Sie mit der Betreuung bei der Abnahme oder der Übergabe nicht zufrieden sein oder Verbesserungsvorschläge haben, so wären wir dankbar, wenn Sie uns dies binnen einer Woche nach der Abnahme oder Übergabe schriftlich mitteilen würden.

****

Ihr gutes Recht

Als Laie haben Sie es beim Bau nicht leicht. Was so einfach aussieht, ist in Wirklichkeit eine hochkomplizierte Abstimmung von Firmen, Materialien, Planung, Zeit und Arbeit. Ich empfehle deshalb immer wieder trotz der Kosten ehe Sie Ihre Unterschrift unter einen Vertrag setzen Berater hinzuzuziehen, die Sie bei Entscheidungen und Fragen unterstützen. Nach dem Vertragsabschluss treten oft viel höhere Kosten auf, wenn Probleme oder übersehene Einzelheiten offenbar werden.

Einfach gesagt. Doch wo finden Sie Fachleute, die Sie unabhängig beraten und nur Ihre Interessen wahren beziehungsweise neutral und fair einen Ausgleich von Interessen vorschlagen? Ich will versuchen Ihnen einen Überblick zu geben, wo und wie Sie Hilfe und Unterstützung finden.

Der Notar. Unabhängiger Treuhänder Ihrer Interessen.

In den Bundesländern gibt es unterschiedliche Notare. Einmal die Anwaltsnotare, die neben ihrer Anwaltstätigkeit das Amt des Notars ausüben. In anderen Bundesländern gibt es die sogenannten Amtsnotare, Juristen die neben dem Notariat keine Anwaltspraxis führen. Beide sind verpflichtet, unparteiische Treuhänder zwischen den Vertragparteien zu sein, deren Verträge sie beurkunden. Bei Grundstückskaufverträgen sieht der Gesetzgeber vor, dass diese von einem Notar beurkundet werden müssen. Der Notar ist gesetzlich verpflichtet den Erwerbern den Vertrag 14 Tage vor Unterzeichnung zur Prüfung zur Verfügung zu stellen. Damit soll der unerfahrenen Vertragpartner vor Risiken geschützt werden. Gerade bei Grundstück und Bau, wo es oft um große Summen im Verhältnis zum Familieneinkommen geht, wirkt sich das vorteilhaft für alle Beteiligten aus.

Der Notar ist verpflichtet, die Vertragsparteien auf Gefahren im Vertrag hinzuweisen und muss so aufklären, dass auch der Laie versteht, welche Nachteile ihm aus Vertragsklauseln entstehen könnten und welche Gefahren bestehen. Zum Beispiel könnte ein Vertragspartner die Zahlung des gesamten Kaufpreises schon am Beginn der Bauarbeiten verlangen. In diesem Fall ist der Notar verpflichtet auf das Risiko hinzuweisen, das entsteht, falls die Arbeiten nicht abgeschlossen werden und keine Bürgschaft gestellt wird.

Außerdem ist der Notar Treuhänder für Geld, das auf dem sogenannten Notaranderkonto hinterlegt wird. Hier ist der Notar verpflichtet das Geld aufzubewahren und nicht eher auszuzahlen, wie die vertraglichen Bedingungen dafür, zum Beispiel die Eintragung in das Grundbuch, erfüllt sind. So sind beide Vertragsparteien abgesichert. Daneben unterhält der Notar für seine Arbeit eine Haftpflichtversicherung die eintritt, wenn ihm einmal ein Fehler unterläuft.

In jedem Bundesland bestehen Notarkammern die Sie ansprechen können, wenn Ihnen in Bezug auf die Tätigkeit des Notars etwas unklar ist. Die Bundesnotarkammer stimmt generelle verbindliche Richtlinien für die Notare und deren Tätigkeit ab.

Sie können jederzeit die örtliche Notarkammer ansprechen um Auskunft über den Tätigkeitsumfang und die Verantwortung des Notars zu erhalten.

Sachverständige. Wenn Sie selbst nicht mehr weiter wissen.

Unabhängig sind nur beeidigte Sachverständige, die eine entsprechende Zulassung besitzen. Im Grunde kann sich jeder Sachverständiger nennen, deshalb werden für jedes Fachgebiet Sachverständige beeidigt, damit der Auftraggeber eine Garantie für deren Sachkunde und Erfahrung hat. Trotzdem gilt vor Gericht nur das Urteil eines Sachverständigen, den das Gericht bestellt hat. Kosten, die Sie für ein Privatgutachten aufwenden, müssen Sie in jedem Fall selbst tragen.

Auskunft über beeidigte Bausachverständige erhalten Sie bei den Industrie- und Handelskammern und bei den Handwerks-, Architekten- und Ingenieurkammern. Es scheint vorteilhaft Sachverständige von der Industrie- und Handelskammer bestellen zu lassen. Warum? „Eine Krähe hackt der anderen kein Auge aus“ sagt ein deutsches Sprichwort, rein berufsgebundene Kammern mögen für Sie als Bauherrn deshalb nicht immer die beste Lösung bei der Auswahl sein. Trotzdem können Sie allen Kammern vertrauen, dass sie Ihnen nach bestem Wissen und Gewissen eine Liste von Sachverständigen vorlegen, aus der Sie wählen können.

Sie sollten aber darauf achten, dass der Sachverständige mit den örtlichen Verhältnissen vertraut ist. Es ist etwas anderes, ob Sie im norddeutschen Flachland bauen oder in den bayrischen Alpen, dort gelten ganz andere technische Voraussetzungen. Außerdem hat jedes Bundesland seine eigene Bauordnung, ganz abgesehen von anderen Vorschriften zum Beispiel der Versorgungsunternehmen. Es wäre deshalb falsch, wenn Sie im Internet nach dem billigsten Berater suchen, das reicht vielleicht für einen groben Überblick, aber der von Ihnen gewählte Sachverständige sollte unbedingt örtliche Erfahrungen haben.

Bei Problemen sollten Sie zuerst versuchen, mit Ihrem Vertragspartner ein Schiedsgerichtsverfahren unabhängig vom Vertrag schriftlich zu vereinbaren. Der Sachverständige ist dann Schiedsrichter zwischen den Parteien und sorgt mit seinem Fachwissen für einen Ausgleich unterschiedlicher Auffassungen. Das spart Zeit und Geld. Die Kosten werden dann in dem Verhältnis verteilt, wie der Sachverständige den Standpunkt der Parteien beurteilt. Das sollte gleich mit dem Sachverständigen von vornherein vereinbart werden, um späteren Streit zu vermeiden.

Wenn internationales Recht betroffen ist und es um Millionensummen geht, sind Sachverständigenurteile das Normale, weil jede Partei dabei Geld spart. Auch im Bauwesen ist eine derartige Lösung in den meisten Fällen die beste, weil sie Kosten, Zeit und Nerven spart. Denken sie immer daran, die Zinsen laufen weiter und wessen Auffassung richtig ist, wird sowohl von Sachbeurteilungen als auch von juristischen Voraussetzungen beeinflusst, wobei selbst die persönliche Erfahrung oder die Vorurteile eines Richters unbewusst eine Rolle spielen können.

Bauschlichtungsstellen können Auffassungsunterschiede mit wenig Zeitverlust regeln

In verschiedenen Bundesländern finden sie Bauschlichtungsstellen, die ohne langwierige Prozesse in Baufragen ein Mediationsverfahren durchführen. Dieses Verfahren bietet Vorteile für alle Beteiligten. Es ist billiger, wird von im Bauwesen erfahrenen Juristen abgewickelt und führt schnell zum Ziel. Fragen Sie Ihre Industrie und Handelskammer, ob in Ihrem Kammerbezirk eine derartige Schlichtungsstelle besteht.

Anwälte. Die letzte Möglichkeit wenn es gar nicht mehr anders geht

Im Gegensatz zum Notar vertritt ein Anwalt nur Ihre Interessen. Er verursacht zusätzliche Kosten. Ein guter Anwalt wird immer versuchen einen Prozess zu vermeiden und einen Vergleich zwischen den Parteien herbeizuführen. Sie sollten versuchen Emotionen möglichst zu vergessen, auch wenn es schon persönliche Auseinandersetzungen unschöner Art gegeben hat. Das Leben ist zu kurz, um es im Streit zu verschwenden.

Konzentrieren Sie sich mit Ihrem Anwalt auf das Wesentliche, vergessen Sie Beleidigungen und Ärger und versuchen Sie die Angelegenheit schnell abzuschließen, das ist fast immer billiger als ein jahrelanger Prozess.

Wie sagt man so schön an der Küste? „Auf hoher See und vor Gericht ist man in Gottes Hand“, das ist Lebenserfahrung. Man weiß nie, wie ein Prozess ausgeht, auch wenn man sich fest im Recht glaubt. Ehe Sie einen Anwalt beauftragen, fragen Sie ihn nach seinen Erfahrungen auf dem Gebiet des Bauens oder bitten Sie die Anwaltskammer Ihnen einige Spezialisten für Baurecht zu nennen. Zu begrenzten Kosten können sie auch im Internet anwaltliche Beratung finden, daneben können Ihnen oft Verbraucherzentralen durch Beratung helfen.

****

Ein Haus mit Gebrauchsanweisung. Gibt es das wirklich?

Vor einigen Jahren saßen wir mit einigen INTERHOMES-Mitarbeitern nach einem intensiven Fachseminar, ich glaube es ging um Qualitätskontrolle, bei einer Tasse Kaffee zusammen und entspannten uns. Chill Out nennt man das heute. Natürlich bezogen sich die meisten unserer Gesprächsthemen auf die tägliche Arbeit. Die Firma hat Mitarbeiter in vielen verschiedenen Städten, man sieht sich im Zeitalter des Internets nicht allzu oft und begrüßt jede Möglichkeit des persönlichen Erfahrungsaustausches. Natürlich wird auch ab und zu von der Familie gesprochen oder ein Witz erzählt. Wir versuchen aber auch voneinander zu lernen, damit Fehler, die einem unserer Kollegen passiert sind, von anderen vermieden werden können.

Ein Gesprächsthema war, wie schwer es für Techniker ist, Laien Einzelheiten des Baugeschehens zu vermitteln und im Gesamtzusammenhang zu erklären. Naturgemäß sieht jeder Bauherr nur sein eigenes Haus, das interessiert ihn am meisten. Uns würde es genauso gehen. Nach stundenlanger Diskussion über das Thema, inzwischen war es dunkel geworden, sagte einer unserer Kollegen: „Man sollte für ein Haus eine Gebrauchsanweisung haben, wie beim Auto.“ Zuerst wurde gelächelt, dann waren wir alle wie vor den Kopf geschlagen. Jedes kleine Haushaltsgerät, jedes Handy, jedes Auto – alles hat eine Gebrauchsanweisung, nur ein so hochkompliziertes Produkt wie ein Haus wird branchenüblich nur übergeben und dann wird es der Bauherrschaft überlassen, wie sie damit zurechtkommt.

Am nächsten Morgen begannen wir mit den Arbeiten an einer Gebrauchsanweisung für unsere Häuser. Es war nicht einfach, und es hat seine Zeit gedauert, bis wir mit dem Aufbau der Gebrauchsanweisung zufrieden waren. Noch heute wird sie ständig aktuell angepasst.

Jeder unserer Kunden bekommt jetzt beim Einzug eine umfangreiche Gebrauchsanweisung ausgehändigt, die ihm hilft, den Wert seines Hauses zu erhalten und es sachgerecht zu pflegen. Hier ist das Inhaltsverzeichnis des Eigentümerhandbuches. Soweit unsere Erfahrung von über 45 Jahren reicht, ist darin alles enthalten, was für die Bauherrschaft wichtig ist. So stellen wir unseren Kunden nach dem Bezug des Hauses alle notwendigen Angaben gesammelt zur Verfügung.

Register Eigentümerhandbuch

1. Gewährleistung
2. wichtige Adressen
3. Wissenswertes in Kürze
4. Eigenleistungen – einige Anmerkungen
5. Wohnen und Einrichten
6. Pflege und Reinigung
7. Instandhaltung und Instandsetzung
8. Sicherheit
9. Schnellübersicht für Notfälle
10. Zu guter Letzt...
11. Glossar
12. Handwerkerliste
13. Bedienungsanleitungen

14. Garantien
15. Sonstiges

Wir hoffen diese Übersicht gibt Ihnen einen Überblick darüber, was alles von der Bauherrschaft nach dem Bezug an Informationen benötigt wird. Bei jedem unserer Kunden ist die vollständige Gebrauchsanweisung im Kaufpreis enthalten. Leider ist die Gebrauchsanweisung zu umfangreich und teuer, um Sie allen anderen Interessenten kostenlos zur Verfügung stellen zu können.

Neben der „Gebrauchsanweisung“ steht natürlich auch unser zentraler Kundenservice zur Verfügung. Dort bemüht man sich auch in schwierigen Fällen durch Rat und Tat Hilfe zu leisten. Wir lassen unsere Kunden auch nach dem Kauf nicht allein sondern sehen es als unsere Aufgabe, nicht nur ein Haus zu liefern sondern im Rahmen des Möglichen auch die notwendige persönliche Betreuung. Nicht von ungefähr ergeben unsere Untersuchungen jedes Jahr wieder einen hohen Prozentsatz zufriedener Kunden. Das ist in einer Branche, die unter freiem Himmel arbeitet, nach unserem Wissen eher ein Ausnahmefall. Sie können sich auf uns verlassen.

Wir halten es für selbstverständlich unseren Kunden alle Informationen zu vermitteln die er benötigt und ihr oder ihm auch nach dem Bezug zur Verfügung zu stehen. Vergewissern Sie sich bei unseren Kunden dass dies keine leeren Versprechungen sind. Wir beginnen die Information mit dem Bau von Musterhäusern.

Vielleicht haben Sie noch keines unserer Musterhäuser selbst gesehen. Ich kann Ihnen versichern, dass es sich lohnt zu sehen, wie liebevoll die Häuser dekoriert sind. Selbstverständlich ist die Besichtigung kostenlos und unverbindlich. Niemand wird Sie bedrängen etwas zu kaufen aber auf Wunsch beantworten unsere Fachberater und Fachberaterinnen Ihnen gern jede Frage, die Sie haben. Was sich nicht sofort beantworten lässt, wird gern für Sie geklärt.

„Eigenlob stinkt” sagt der Volksmund. Aber ich glaube wirklich dass wir kundenbewusster sind als viele Wettbewerber. Wir beschränken unser Wachstum bewusst um nicht die Qualität zu vernachlässigen. Natürlich machen wir auch Fehler – aber wir stehen für sie ein.

Die nächste Seminarfolge befasst sich mit Energieersparnis, Unterhaltung und Pflege Ihres neuen Heims. Sie trifft bald bei Ihnen ein.

***

Gute Unterhaltung

Heute möchte ich ein Thema ansprechen, das erst nach dem Bezug Ihres neuen Heims eine Rolle spielt, das aber vor dem Kauf nicht vergessen werden sollte. Vor Freude über das eigene Haus wird ein wichtiger Aspekt oft übersehen. Die spätere Unterhaltung von Haus und Grundstück sollte schon vor dem Kauf bedacht werden. Hier gibt Ihnen auch der „Leitfaden zur Bauinstandhaltung” des Bundesbauministeriums gute Hinweise auf Pflege und Unterhaltung.

Sicher, Sie achten beim Kauf darauf, dass Sie eine fünfjährige Gewährleistung bekommen. Diese erstreckt sich, wie beim Auto, aber nicht auf Verschleißteile. Beim Auto hängt die Nutzung der Reifen von der Laufleistung ab. Genauso ist es beim Haus. Geräte in der Küche werden intensiver genutzt, wenn eine Familie mit Kindern das Haus bewohnt, bei zwei Berufstätigen, die in der Firma essen, kommt es zu weniger Abnutzung der Küchengeräte und Küchenmöbel. Meine heutigen Tipps sollen Ihnen helfen, den Wert Ihres eigenen Hauses zu erhalten und, wo möglich, Energie, Zeit und Geld zu sparen.

Thema Energiesparen – Von Tag zu Tag wichtiger

Die zunehmenden Anforderungen neuer Energiesparvorschriften haben in den vergangenen Jahren dafür gesorgt, dass das einsparpotential im Vergleich zum Altbau immer größer wird. Das ist bei einem eventuellen Wiederverkauf des Hauses oder der Wohnung ein wichtiger Punkt. Der potentielle Käufer verlangt einen Energiepass und vergleicht.

Energiesparmassnahmen über die Photovoltaik hinaus sind im Vergleich zur noch möglichen Energieersparnis relativ teuer. Für Solaranlagen gibt es in vielen Fällen Subventionen. Wichtig ist dass Sie sich vorher die Kosten der Wartung und die Dauer und Art der Gewährleistung verbindlich garantieren lassen. Fragen sie auch nach schon ausgeführten Anlagen und erkundigen Sie sich bei den Besitzern nach der Zufriedenheit*) ehe Sie einen Auftrag vergeben.

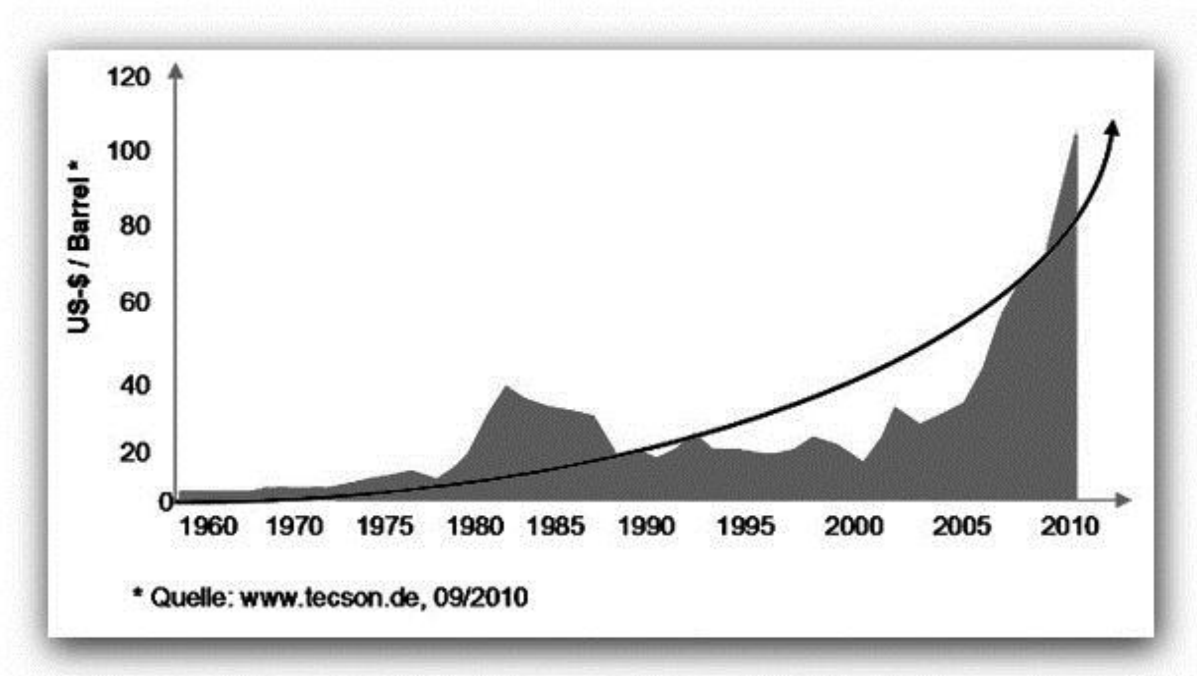
Zu beachten ist dass der Einsatz und die Rentabilität dieser neuen Techniken stark lageabhängig sind. Der Wirkungsgrad schwankt je nach Himmelsrichtung und verfügbaren Sonnenstunden.

Lassen Sie sich die Heizungsrechnungen der letzten 5 Jahre vorlegen. Wenn dies verweigert wird, dann ist höchste Vorsicht geboten. Fragen Sie auch nach dem Baujahr der Heizungsanlage und lassen Sie sich von einer Fachfirma ein Angebot für die Erneuerung der Anlage machen. Wenn diese Erkundigungen kein positives Ergebnis haben dann verzichten Sie lieber auf den Kauf damit Sie später keine unangenehme finanzielle Überraschung erleben.

Steigende Gebühren für Wasser und Abwasser können Sie durch das schlagen einer Pumpe oder einen unterirdischen Regenwassersammeltank zum Teil vermeiden. Die Kosten dafür sind je nach Situation verschieden. Lassen Sie sich ein Angebot machen. Wenn es höher ist als das 20-fache Ihres jährlichen Wasserverbrauches sollten Sie es nicht annehmen, es sei denn, Sie rechnen mit stark steigenden Kosten.
Wenn Sie mit einem Altbau liebäugeln, lassen Sie Vorsicht walten. Die Energiepreise steigen an breiter Front. Lassen Sie sich die Heizungsrechnungen der letzten 5 Jahre vorlegen. Wenn dies verweigert wird, dann ist höchste Vorsicht geboten. Fragen Sie auch nach dem Baujahr der Heizungsanlage und lassen Sie sich von einer Fachfirma ein Angebot für die Erneuerung der Anlage machen. Wenn diese Erkundigungen kein positives Ergebnis haben dann verzichten Sie lieber auf den Kauf damit Sie später keine unangenehme finanzielle Überraschung erleben.

Musterhausbesucher fragen zunehmend nach den Energiekosten

Nicht erst seit den Umwälzungen in den arabischen Staaten und der Katastrophe in Japan machen sich viele Menschen Gedanken wie sie Energie sparen können. Immer mehr Musterhausbesucher sprechen unsere Berater darauf an. Der Grund ist einfach. Energie wird immer teurer (s. Grafik) und Geld kann man nur einmal ausgeben. Dazu kommt der willkommene Effekt des Umweltschutzes.



Die Energiepreise steigen steil an. Ein Ende ist nicht abzusehen. Beim Kauf eines Hauses lohnt es sich deshalb den gesamten Energieverbrauch des Haushalts zu überdenken.

Je energiegünstiger das Haus, desto geringer die Heizkosten. Aber auch Isolierung kostet Geld. Hier kommt es darauf an dass der Aufwand im richtigen Verhältnis zum Ertrag steht. In vielen Fällen gibt es Subventionen die die Rechnung für den Hauseigentümer günstiger gestalten. Da es nicht möglich ist hier alle örtlichen Sonderregelungen zu erfassen ist die Auskunft der örtlichen Behörden über den jeweils neuesten Stand der Förderungsmassnahmen wichtig.
Die größte Entscheidung fällt beim Kauf. Information ist hier bares Geld wert. Beim Altbau lohnt sich die Einschaltung eines Energieberaters und die Ermittlung der Kosten ehe ein Kaufvertrag abgeschlossen wird. Ein Energieausweis allein sagt nicht Alles aus. Die Expertise von Fachleuten, oft auf Grundlage von Infrarotaufnahmen mit der teuren Wärmebildkamera, kostet zwar Geld. Aber dies Geld ist meist gut angelegt.

Je größer die Aussenwandfläche im Verhältnis zur Wohnfläche desto teurer der Wärmeschutz. Kein Wunder, sind doch meist wenigstens 12 cm starke Isolierkörper an Aussenwänden und 20 cm am oberen Abschluss des Hauses erforderlich. Je schmaler das Reihenhaus desto geringer die energieverlierenden Aussenwandflächen. Ob der Wohnraum 6 x4 oder 4 x 6 Meter groß ist spielt in der Praxis kaum eine Rolle wenn er gut beleuchtet ist. Im Gegenteil, bei einem schmaleren Wohnraum sind die Stellwände länger, ein willkommener Nebeneffekt der Energieersparnis.

Bei Wohnungen im Altbau müssen alle Eigentümer bereit sein die entsprechenden Kosten zu tragen. Das sollte vor einem Kauf geklärt werden. Nicht ohne Grund nennt man die Energie und Versorgungskosten die zweite Miete. Achten Sie darauf ob und wie hoch der Reparaturfond bei Wohnungen dotiert ist. Wenn die Eigentümerversammlung einer Sanierung nicht zustimmt dann kann das die gesamte Finanzierung des Kaufs beeinflussen. Deshalb Vorsicht vor Vertragsabschluss. Die Bewohner vieler Altbauten sind seit dem Bezug älter geworden und leben von oft geringen Renten. Die Sanierung scheitert deshalb in vielen Fällen nicht an Uneinsichtigkeit sondern an fehlendem Geld.

Beim Neubau ist das Passivhaus die energiegünstigste Lösung. Man rechnet als Daumenregel dass ein Passivhaus weniger als 2 Liter Heizöl oder Kubikmeter Erdgas je Quadratmeter und Jahr benötigt. In der Praxis spielen aber auch die persönlichen Heiz- und Lüftungsgewohnheiten eine Rolle. Die ersparten Heizkosten und die oft verfügbaren Subventionen machen vielen Erwerbern den Kauf eines eigenen Hauses erst möglich.

Zurzeit gibt es drei Definitionen für energiesparende Häuser:

KFW Effizienzhaus-70

Dieses Haus darf rechnerisch nur 70% der Energie verbrauchen die ein Haus nach den gesetzlichen Anforderungen (EnEV 2009) verbrauchen darf.

Die wärmedämmende Hülle (Außenhaut) des Hauses muss 15% besser sein als normalerweise gefordert.

Passivhaus

Ein Passivhaus verbraucht fast keine Energie mehr. Dafür hat das Passivhaus-Institut in Darmstadt ein spezielles Berechnungsverfahren entwickelt. Nach diesem Verfahren muss ein Passivhaus 90% weniger als ein normales Haus und sogar 80% weniger als ein modernes Niedrigenergiehaus verbrauchen. Das bedeutet, dass ein Passivhaus maximal 15 Kilowatt je Quadratmeter und Jahr verheizen darf, das entspricht etwa 1,5 l Heizöl oder 1,5 cbm Erdgas pro Quadratmeter und Jahr.

Niedrigenergiehaus

Als Niedrigenergiehaus bezeichnet man Neubauten, aber auch sanierte Altbauten, die das jeweilige gesetzlich geforderte energietechnische Anforderungsniveau unterschreiten. Derzeit gilt in Deutschland das Anforderungsniveau der Energieeinsparverordnung.

Kleinvieh macht auch Mist

Aber die Energieersparnis eines Haushaltes ist nicht nur die Entscheidung für das richtige Haus oder die richtige Eigentumswohnung mit geringen Heizkosten. Zugegeben, das ist oft der größte Brocken. Aber ein Kilogramm Sandkörner ist genauso schwer wie ein Kilogramm Blei. Wenn die Entscheidung für das richtige Haus gefallen ist dann beginnt die Kleinarbeit. Stück für Stück muss der

Energieverbrauch des Haushaltes auf den Prüfstand. Viele kleine Entscheidungen addieren sich zu großer Energieersparnis.

Vorab sollten Sie prüfen ob sich ein Wechsel des Energieversorgers lohnt. Aber Vorsicht. Bei Zahlungsbedingungen und Verträgen lauern Fallen. Was auf den ersten Blick günstig erscheint ist es nicht immer.

Energiesparlampen bringen die Stromfresser aus der Fassung.

Man rechnet damit dass die Beleuchtung bis zu 15% des Energiebedarfs schluckt. Das lässt sich mit Energiesparlampen erheblich senken. Diese Lampen gibt es heute in vielen Formen. Auf die hässlichen Lampen der Anfangszeit sind Sie nicht mehr angewiesen.

Die Lampen in Nebenräumen, bei der Außenbeleuchtung und in Fluren können über Bewegungsmelder gesteuert werden. Auch das spart. Außenlampen gibt es auch schon solarbetrieben, ohne jeden Stromverbrauch. Auch die Effektbeleuchtung im Garten kann oft ohne Stromverbrauch photovoltaisch gestaltet werden.

Energiemanagement im Haushalt. Aber wie?

55% des Energieverbrauchs rechnet man für Kühlen, Waschen, Trocknen und Spülen im Haushalt. Die Verbraucherzentralen halten Listen von besonders energiegünstigen Geräten vor. Dort können Sie sich unabhängig informieren lassen.

Wenn es irgendwie geht sollten Sie anlässlich des Umzuges neue Geräte anschaffen. Die Unterschiede im Verbrauch amortisieren die Mehrkosten in vielen Fällen in kurzer Zeit. Und die Energiepreise steigen mit Sicherheit weiter. Eine ständig zunehmende und anspruchsvollere –denken Sie an China- Weltbevölkerung muss sich die vorhandenen Ressourcen teilen. Das treibt die Preise.

Aber modernes Energiemanagement im Haushalt bietet Ihnen noch mehr Möglichkeiten.

Programmierbare Thermostate an den Heizkörpern senken den Verbrauch. Denken Sie daran diese wegen der erforderlichen Verbindungen rechtzeitig einzuplanen. Natürlich sind derartige Thermostate auch mit Batteriebetrieb lieferbar. Es gibt unterschiedliche Ausführungen die Sie bei Fachfirmen (z. B. reichelt.de) beziehen und auch nachträglich einbauen können. Vom elektronischen Funk-Heizkörperthermostat über die Funk-Einzelraumregelung mit abgesetzter Regeleinheit bis zur Touchscreenbedienung reicht die Palette. Sie können Geräte mit Frostschutzfunktion, mit Zeitprogramm oder Fernbedienung, mit unterschiedlichen Schaltzeiten und Fensterkontakt auf dem Markt finden.

Wer ganz sorgfältig vorgeht erwirbt ein Energiekostenmessgerät. Diese Geräte zeigen zum Teil schon Verbräuche von 0,02 Watt an und helfen Ihnen Stromdieben auf die Spur bekommen. Es ist vielfach überraschend festzustellen was normale Haushaltsgeräte schon im Standby Betrieb verbrauchen.

Eine weitere Möglichkeit Strom zu sparen ist der Anschluss verschiedener Geräte an eine Mehrfachsteckdose die über einen Bewegungsmelder ein- oder ausgeschaltet

wird. Das empfiehlt sich nicht für Computer. Aber viele Haushaltsgeräte lassen sich auf diese Weise so Steuern dass die Standby-Funktion keinen Stromverbrauch verursacht. Es ist wie bei einem tropfenden Wasserhahn, der einzelne Tropfen ist klein aber in 24 Stunden ergeben sich mehrere Liter Verlust.

Wenn eine Pelletsheizung, eine Wärmepumpe oder eine Photovoltaikanlage zu vertretbaren Preisen angeboten wird können zusätzlich Energiekosten gespart werden. Auch hier gibt es oft Subventionen. Lassen Sie sich vom Fachmann beraten aber überprüfen Sie ob die Annahmen der Berechnung stimmen. Im Süden gibt es mehr Sonnentage als im Norden, im Norden gibt es dafür mehr Wind zur Energieerzeugung.

Eine elektrische, über Schalter gesteuerte, Fußbodenheizung im Bad bietet nicht nur mehr Komfort sondern ermöglicht auch Energieersparnis durch Drosselung der Heizleistung im Bad. Ein Zweizonenbad, Teppich vor dem Waschbecken und Keramikboden im Nassteil, vermeidet unnötige Schaltungen der Elektroheizung. Der Teppich ist auch ohne Heizung für nackte Füße wohlig warm.

Für ein Wannenbad brauchen Sie 75 – 80 Liter Wasser, für ein Duschbad nur 20 – 35 Liter. Außerdem lässt sich an der Dusche ein Durchflussbegrenzer montieren der den Wasser- und damit Energieverbrauch einschränkt.

Ein bewusstes Lüftungsverhalten trägt ebenfalls zur Energieersparnis bei. Aber Lüften müssen Sie regelmäßig. Sonst kommt der Schimmel. Schimmel ist vermeidbar, mangelndes Lüften fördert die Entstehung. Meist ist der Wunsch Energiekosten zu sparen der Grund für mangelndes Lüften. Bei dem geringen Energieverbrauch moderner Neubauten können Sie sich regelmäßiges Stosslüften leisten, es schlägt kostenmäßig kaum zu Buch und fördert Wohnklima und Wohlbehagen. Es kann sehr viel teurer werden Schimmel wieder zu beseitigen.

Unsere Urgrosseltern haben zum großen Teil mit einfachen Zimmeröfen ihre oft hohen und schlecht isolierten Räume geheizt. Warme Kleidung in Innenräumen war für sie im Winter selbstverständlich. Jeder von uns kennt das Bild des Rauchers mit Nachtmütze, Schlafrock und langer Pfeife am warmen Ofen. Es ist heute zu teuer im Winter zuhause herumzulaufen wie am Strand der Südsee. Auch ein Pullover kann Heizenergie sparen.

Zeigen Sie den Energiefressern die Rote Karte

Berechnen Sie ob sich bei Geräten eine Neuanschaffung lohnt. Ein veraltetes Gerät kann oft im Jahr fast soviel Strom kosten wie eine Neuanschaffung.

Die **Stiftung Warentest** bietet eine Liste mit vielen Möglichkeiten zusätzlich Energie zu sparen an. Auf der Website der Stiftung unter www.test.de können sie außerdem viele nützliche Informationen zu Bau und Kauf finden.

Da mein Seminar auf längere Zeit angelegt ist, die Stiftung Warentest aber ständig ihre Ergebnisse aktualisiert kann es sein dass einige Links in der Liste sie nicht mehr weiterleiten. Rufen sie deshalb eventuell die Website der Stiftung direkt auf. Dort finden sie auch verschiedene Rechner die den Finanzierungsrechner der Website der INTERHOMES AG ergänzen. Im Folgenden lesen sie die Hinweise der Stiftung:

Kühlen

Effizienz. *Alte Kühl- und Gefriergeräte gehören zu den größten Stromfressern im Haus. Ihr Anteil am Jahresstromverbrauch macht im Durchschnitt rund 20 Prozent aus. Beim Neukauf sollten Sie deshalb auf möglichst niedrigen Stromverbrauch achten. Bevorzugen Sie Geräte der Energieeffizienzklasse „A++". Besser: Schauen Sie schon gezielt nach Geräten der Klasse A+++. Denn bereits zum Ende des Jahres gilt ein neues EU-Energielabel. Geräte mit einem A+ spielen dann nur noch in der dritten Liga. Stiftung Warentest bietet Ihnen online eine Übersicht der effizientesten Kühl- und Gefriergeräte.*

Stellplatz. *Soweit möglich sollten Sie das Gerät an einem kühlen Ort aufstellen. Je höher die Außentemperatur, desto häufiger schaltet sich das Gerät ein und verbraucht Strom. Beispiel: Der Stromverbrauch der meisten Geräte sank um etwa 30 Prozent, nachdem Techniker die Umgebungstemperatur von 25 auf 16 Grad abgesenkt hatten. Stellen Sie daher die Geräte nicht neben eine Wärmequelle (Heizung, Herd, Geschirrspüler) und vermeiden Sie direkte Sonneneinstrahlung.*

Kühltemperatur. *Stellen Sie die Temperatur im Kühlschrank nicht zu tief ein, da jedes Grad extra Kühlung Energie kostet. Gut sind Lagertemperaturen im Kühlschrank von + 5 bis + 7 Grad Celsius, im Gefriergerät von – 18 Grad Celsius.*

Ordnung. *Vermeiden Sie häufiges und langes Öffnen der Türen. Der Kühlschrank muss anschließend die eingedrungene wärmere Umgebungsluft wieder kühlen. Das kostet Energie. Ordnung im Gerät verschafft einen schnellen Überblick und verhindert unnötiges Suchen.*

Kochen und Backen. *Legen Sie Zutaten, die Sie nicht mehr brauchen, möglichst gleich wieder zurück in den Kühlschrank, damit sie sich nicht vollständig erwärmen und anschließend wieder gekühlt werden müssen.*

Warme Speisen. *Stellen Sie niemals heiße oder warme Lebensmittel in den Kühlschrank. Entnommenes möglichst schnell ins Kühlgerät zurückstellen, ehe es sich zu sehr erwärmt.*

Reinigung. *Reinigen Sie regelmäßig die Kühlrippen. Sie befinden sich auf der Rückseite der Kühlgeräte.*

Abtauen. *Tauen Sie die Geräte entsprechend der Herstellerangaben regelmäßig ab und vermeiden Sie dicke Reifschichten. Je dicker die Reifschicht ist, umso höher ist der Energieverbrauch.*

„Superfrost". *Wählen Sie diese Einstellung bei Gefriergeräten nur zur Schaffung von Kältereserven vor dem Einfrieren großer Mengen.*

Dichtung. *Kommen Sie undichten Türen auf die Schliche: Legen Sie eine eingeschaltete Taschenlampe ins Gerät. Schauen Sie dann bei Dunkelheit nach, ob Licht nach draußen dringt. Falls ja, wechseln Sie die Dichtung aus.*

Ausschalten. *Auch Ihr Kühlschrank darf Urlaub machen, wenn Sie für längere Zeit verreisen. Lassen Sie am Besten die Kühlschranktür offen, nachdem Sie das Gerät* abgeschaltet haben. Dann kann sich kein Schimmel bilden.

Waschen

Effizienz. *Alte Waschmaschinen verbrauchen rund 15 Prozent des Stroms in Haushalten. Achten Sie beim Kauf von Neugeräten auf möglichst geringe Verbrauchswerte in den von Ihnen am häufigsten benutzten Programmen. Angaben dazu finden Sie auf dem EU-Label und in der Gebrauchsanleitung.*
Stiftung Warentest hat eine Übersicht der energiesparendsten Waschmaschinen zusammengestellt.

Füllen. *Nutzen Sie das Fassungsvermögen der Waschmaschine voll aus.*

Programmwahl. *Waschen Sie Feinwäsche und Wolle bei maximal 30 Grad Celsius, Buntes bei 40 Grad und Weißes höchstens bei 60 Grad. Vorwäsche ist meist unnötig. Behandeln Sie Flecken und starke Verschmutzungen lieber mit Spezialmitteln. Achten Sie auch auf die Pflegekennzeichen der jeweiligen Textilien und waschen Sie Ihre Wäsche entsprechend der Empfehlungen der Hersteller.*

Wäsche trennen. *Trennen Sie Weißes und Farbiges, unempfindliche Textilien von Wolle und Feinwäsche. So können Sie stets das optimale Waschprogramm wählen.*

Warmwasseranschluss. *Der meiste Strom wird zum Aufheizen des Wassers benötigt. Nutzen Sie die Möglichkeit eines Warmwasseranschlusses, wenn Sie Ihr warmes Wasser kostengünstig beispielsweise durch Solarwärme erzeugen und die Leitungswege kurz sind. Fragen Sie vorher Ihren Hersteller, ob das Gerät auch für einen Warmwasseranschluss zugelassen ist.*

Schleuderkraft. *Je schneller die Maschine schleudert, desto trockener wird die Wäsche. Wählen Sie eine Waschmaschine mit mindestens 1 200 bis 1 400 Umdrehungen, wenn Sie die Wäsche anschließend im Wäschetrockner trocknen. Das spart Zeit und Strom. Wenn Sie die Wäsche auf der Leine trocknen, reichen etwa 1 000 Schleudertouren.*

Geschirrspülen

Effizienz. *Auch Geschirrspüler unterscheiden sich deutlich in ihrer Energieeffizienz. Achten Sie auch hier auf Geräte mit geringem Stromverbrauch. Das neue EU-Energielabel hilft bei der Auswahl. Zahlreiche Energiesparmodelle hat die Stiftung Warentest in einer Übersicht zusammengestellt.*

Füllen. *Schalten Sie den Geschirrspüler erst ein, wenn er komplett gefüllt ist. Alle Teile müssen vom Wasser gut umspült werden können, damit sie richtig sauber werden.*

Sparprogramm. *Geschirrspüler spülen bei normaler Beladung im Energiespar- oder Labelprogramm am sparsamsten. Dieses trägt häufig die Bezeichnungen Eco, Spar oder Intelligent. Nutzen Sie dies als Standardprogramm. Es verbraucht am wenigsten Strom, dauert aber am längsten. Automatikprogramme sind meist schneller,*

brauchen dafür aber auch etwas mehr Energie. Auch Kurzprogramme für leicht Verschmutztes helfen sparen.

Reiniger. *Achten Sie auf den richtigen Einsatz von Reiniger, Klarspüler und Enthärter. Die Wasserhärte, auf die der Geschirrspüler eingestellt werden muss, erfahren Sie bei Ihrem zuständigen Wasserwerk. Einzelkomponenten sind sparsamer als Multifunktionstabs, insbesondere in Gegenden mit hartem Wasser. Hilfreich ist der Test Geschirrspültabs.*

Reinigung. *Reinigen Sie regelmäßig die Siebe und Sprüharme.*

Handspülen. *Töpfe und Pfannen sowie stark verschmutztes Geschirr werden im Intensivprogramm sauber, nehmen jedoch viel Platz ein. Das Spülen von Hand kann hier sparsamer sein.*

Standby. *Was viele nicht wissen: Auch Spülmaschinen verfügen über eine Standby-Funktion, in der sie Strom verbrauchen. Diese ist dann aktiv, wenn Sie den Spülgang mit Zeitvorwahl verzögert starten oder das Gerät nach Beendigung des Spülgangs nicht ausschalten. Vermeiden Sie möglichst solche Standby-Zeiten.*

Kochen

Größe. *Verwenden Sie immer den kleinstmöglichen Topf, und stellen Sie ihn auf die passende Platte. Wenn diese größer ist als der Topf, wird viel Strom vergeudet.*

Deckel. *Kochen Sie stets mit einem passenden Deckel auf dem Topf. Das spart Energie.*

Glatt. *Unebene Töpfe verlängern die Kochzeit. Achten Sie auf einen glatten Boden.*

Schnell. *Ein Schnellkochtopf spart Zeit und Strom.*

Wasser. *Kochen Sie mit möglichst wenig Flüssigkeit.*

Nachwärme. *Schalten Sie die Kochplatte und den Backofen etwa zehn Minuten vor Ende der Gardauer ab, um auch die Nachwärme zu nutzen.*

Beleuchtung

Einkauf. *Energiesparlampen eignen sich für nahezu alle Zwecke im Haushalt. Achten Sie aber auf die Unterschiede hinsichtlich Brenndauer, Schaltzyklen und Dauer der Einschaltzeit. Die gewählte Sparlampe sollte optimal an die Nutzung angepasst sein. Beispiel: Modelle für das Badezimmer, den Flur oder das Treppenhaus sollten eine hohe Zahl von Schaltzyklen ertragen können.*

Tageslicht. *Der Anteil der Beleuchtung am Stromverbrauch im Haushalt kann bis zu 15 Prozent betragen. Nutzen Sie, wenn möglich, das Tageslicht aus.*

Automatik. *Im Flur oder im Treppenhaus kann sich eine Abschaltautomatik lohnen.*

Lampenschirm. *Helle, reflektierende Lampenschirme und weiße Wände verstärken die Wirkung der Beleuchtung.*

Energiesparlampen. *Vor allem dort, wo das Licht lange angeschaltet ist, lohnen sich Energiesparlampen. Diese Sparwunder verbrauchen bis zu 86 Prozent weniger als herkömmliche Glühbirnen und haben eine viel längere Lebensdauer. Die Stiftung Warentest hat die verschiedenen Energiesparlampen getestet.*

Dimmen. *Nutzen Sie die Möglichkeit Glühlampen zu dimmen. Dadurch reduziert sich der Stromverbrauch. Dimmen ist größtenteils auch mit modernen Energiesparlampen möglich.*

Einschaltzeiten. *Es gibt Energiesparlampen, die nur kurze Zeit benötigen bis sie die volle Leuchtkraft entfaltet haben. Benutzer neigen dann dazu, die Lampe seltener auszuschalten oder sie komplett anzulassen. Versuchen Sie das möglichst zu vermeiden.*

Ausschalten. *Lassen Sie Lampen in Zimmern und Räumen nicht unnötig lange brennen. Energiesparlampen sorgen zwar für ein gutes Gewissen. Brennen sie unnütz, belasten sie aber trotzdem Ihren Geldbeutel.*

Standby

Steckerleisten. *Bei kleinen Elektrogeräten treibt insbesondere der Standby-Betrieb die Stromrechung in die Höhe. Ein einfaches Mittel gegen nimmersatte Netzteile sind Steckdosenleisten mit Schalter.*

Verbrauch. *Achten Sie beim Neukauf von Geräten auf den Stromverbrauch im Standby.*

Abschalten. *Schalten Sie Fernsehgerät, TV-Empfänger, Mini-HiFi-Anlage, Blu-ray- und DVD-Spieler, aber auch Waschmaschine und Geschirrspüler komplett ab. Auch wenn die Waschmaschine nicht mehr spült, verbrauchen die eingeschalteten Sensoren für Wasserstand, Schlauchsicherheit, Temperatur etc. unnötig Strom.*

Unbemerkte Stromfresser

Akkus. *Akkubetriebene Geräte ziehen kontinuierlich Strom, solange sie an die Stromversorgung angeschlossen sind. Stellen Sie schnurlose Telefone daher erst wieder in die Ladestation, wenn sie nahezu entladen sind. Auch Stecker von elektrischen Zahnbürsten sollten nicht dauerhaft in der Steckdose verbleiben.*

Wasserbetten. *Bedenken Sie beim Kauf eines Wasserbetts, dass das Bett pro Jahr rund 1 000 Kilowattstunden Strom verbraucht, um das Wasser auf angenehmer Körpertemperatur zu halten.*

Die Zukunft hat schon begonnen

In Zukunft sind nicht nur steigende Energiepreise sondern auch noch strengere Vorschriften zur Energieersparnis zu erwarten. Es ist besser Sie richten sich schon beim Kauf darauf ein. Hier beraten Sie unabhängig die deutschen **Verbraucherzentralen**, die es in jeder größeren Stadt gibt. Die Kosten für die

Beratung sind gering. Sie finden das Portal der Verbraucherzentralen unter verbraucherzentrale.de im Internet. Neben der Stiftung Warentest ist dies die beste Möglichkeit sich gründlich zu informieren.

Setzen Sie Ihre Räume an die frische Luft

Auch wenn es in der kalten Jahreszeit Geld kostet, Sie müssen ständig lüften. Das heißt nicht, dass Sie im Winter bei offenem Fenster wohnen sollen sondern das bedeutet Stoßlüftung* etwa einmal alle zwei Stunden oder in kürzeren Abständen. Zehn Minuten sollten reichen. Schränke sollten entweder keine Rückwand haben, z.B. Einbauschränke oder mindestens 10 cm von der Außenwand entfernt stehen. Warum? Schimmel und Spaak drohen vor allem nach dem Bezug, wenn noch Neubaufeuchtigkeit vorhanden ist aber auch während der gesamten Lebensdauer Ihres neuen Heims. Der Grund ist, dass aus Gründen der Energieersparnis Häuser heute praktisch luftdicht gebaut werden. Das wird durch den sogenannten „Luftdichtheits-Test" überprüft. Schon die Atemluft enthält viel Feuchtigkeit. Wenn Sie Blumen gießen oder kochen, erhöht sich die Luftfeuchtigkeit weiter und kondensiert an kälteren Bauteilen. Hier bildet sich dann Schimmel. Das lässt sich nur vermeiden, wenn Sie täglich mehrmals gründlich lüften. Dazu das Bundesumweltministerium: Bereits acht Prozent der Kinder weisen eine Allergie-Anfälligkeit gegen Innenraum-Schimmelpilze auf. Auch Asthma wird durch Schimmelpilze ausgelöst, die sich offenbar deswegen verstärkt ausbreiten können, weil neue Fenster sehr dicht sind und die Räume nicht genug gelüftet werden. Viele festgestellte Schadstoffe in der Innenraumluft stammten zudem aus Ausdünstungen von Möbeln, Teppichen, Haushalts- und Bauprodukten.

Wenn Ihr Haus mit einem Nachtabsenkungsthermostat geliefert wird –wie bei der INTERHOMES AG- sparen Sie automatisch jede Nacht Energie. Trotzdem sollte nach Angaben der Klimaschutzagentur Bremer Energiekonsens (www.energiekonsens.de) die Temperatur zur Vorbeugung von Schimmel nie unter 16 Grad sinken. Achten Sie darauf, dass während der Nachtperiode Bauteile nicht auskühlen und Schimmel verursachen. Also noch einmal mein Rat: lüften, lüften, lüften.

Wenn Schimmel entsteht und ein Sachverständiger zur Begutachtung herangezogen wird, dann prüft dieser als erstes die Heizrechnungen und beurteilt danach das Heizverhalten. Es wäre sparen am falschen Ende, die Durchschnittstemperatur unter 16 Grad abzusenken. Denken Sie auch daran, dass in den ersten zwei Jahren häufiger gelüftet werden muss, um etwa noch vorhandene Baufeuchtigkeit zu beseitigen.

**Videotext der ARD vom Oktober 2007: „Stoßlüftung gegen Schimmelbildung. Neue dichte Fenster können unter Umständen bewirken dass sich Schimmel in der Wohnung breitmacht. Weil der Austausch von Innen- und Außenluft reduziert wird muss jetzt öfter gelüftet werden, wie der TÜV Süd erklärt. Wenn über gekippte Fenster zu lange gelüftet würde, kühlten Bereiche der Bausubstanz stärker aus, so dass sich dort die Feuchtigkeit niederschlagen könne. Stehen Möbel an den Außenwänden kann die Luft nicht zirkulieren. Folgen sind Abkühlung, Schwitzwasser und Schimmel.*"

Natürlich ist meine Darstellung nicht vollständig. Dafür ist das Thema Energie zu umfangreich. Ich hoffe aber dass ich Ihnen einen kleinen Kompass an die Hand gegeben habe wie Sie mit einer großen Entscheidung beim Hauskauf und dann bei vielen kleinen Einzelentscheidungen beim Energiemanagement Ihres Haushalts Ihre

Energiekosten erheblich vermindern können. Damit nutzen Sie nicht nur sich selbst und Ihrer Familie sondern schützen auch die Umwelt. Es gibt also nur Gewinner.

Modewellen gibt es auch im Wohnungsbau

Achten Sie darauf, dass Sie den Wiederverkaufswert Ihres Hauses nicht schmälern, weil Ihr Geschmack von dem anderer Menschen extrem abweicht. Das ist kein Problem, wenn es sich um Material handelt, welches mit relativ geringen Kosten geändert werden kann. Aber wenn Sie zum Beispiel Ihr ganzes Bad mit Fliesen und Dekors ausstatten, die gerade modern sind, dann haben Sie einige Jahre später ein Bad, das schon auf den ersten Blick alt aussieht, auch wenn Sie es gut gepflegt haben. Früher waren Elfenbein und Braun, dann Schwarz und Bordeaux modern, dann Curry und Grün, zurzeit ist es weiss – wer weiß, was morgen modern ist. Wandfliesen gehören an spritzwassergefährdete Stellen und Flächen, wenn Sie den Rest mit wasserresistenter Tapete tapezieren, dann können Sie mit wenig Aufwand Ihr Bad dem Zeitgeschmack anpassen, insbesondere wenn Sie in Küche und Bad eine langfristig neutrale Fliesenfarbe wie Weiss oder Hellgrau gewählt haben. Meist haben Sie eine begrenzte Auswahl an Änderungsmöglichkeiten, nutzen Sie sie.

Unterschätzen Sie nicht den Wert des ersten Eindruckes,. Lassen Sie sich im Zweifelsfall von Fachleuten beraten oder suchen Sie im Internet nach unaufdringlichen Farbkompositionen.

Sie können zum Beispiel bei Microsoft Publisher (Information finden sie im Internet unter: http://office.microsoft.com/de-de/publisher/FX100487821031.aspx) gut abgestimmte Farbreihen finden, die sich auch am Bau verwenden lassen. Auch unter Kuler.Adobe.com und colorschemedesigner.com können Sie tolle Grundlagen für Farbgebung und Gestaltung Ihrer eigenen Gestaltung und Ausstattung zugrunde legen. Daneben können Sie diese Programme für Einladungen zur Housewarmingparty und viele andere Zwecke verwenden.

Praktische Erfahrungen sparen Geld.

Zinkdachrinnen und Fallrohre sollten nicht gestrichen werden, nach einigen Jahren blättert die Farbe ab und muss erneuert werden. Dass ist nicht billig, weil die Oberflächen zuerst gereinigt werden müssen. Zink erhält mit der Zeit eine natürliche, unaufdringliche Patina, die mit ihrem vornehmen Grau zu allen Fassadenfarben passt.

Auch eine Grundwasserpumpe ist dort, wo es zulässig ist, und wo der Grundwasserspiegel ohne zu viel Aufwand erreichbar ist, eine gute Idee, um laufend Geld bei der Gartenbewässerung zu sparen. Allein die Bewässerung des Rasens kann in trockenen Sommern stark ins Geld gehen. Ob eine Grundwasserpumpe zulässig ist, erfahren Sie bei der zuständigen Gemeinde. Wo der Grundwasserspiegel liegt, kann Ihnen meist ein Nachbar sagen, der schon eine Pumpe hat.

Auch können Sie in einigen Städten oder Gemeinden einen verplombten Wasserzähler für den Außenwasserhahn installieren, dann müssen Sie keine Kanalgebühren für das Wasser für den Garten bezahlen. Allerdings sollten sie vorher

durchrechnen ob die Kosten für einen derartigen Zähler durch die Ersparnis wettgemacht werden.

Bei Rasen und Gartenpflanzen sollten Sie sich deshalb auch in Bezug auf den Wasserverbrauch beim Kauf beraten lassen, bei steigenden Wasserpreisen und wärmeren Sommern ist dies ein Faktor, den man nicht vernachlässigen sollte. Natürlich hängt es auch vom Boden und anderen Faktoren ab, welche Pflanzen am besten für Ihren Garten geeignet sind. Vergessen Sie nicht eine Kräuterecke, auch hier können Sie nicht wenig Geld sparen und nichts ist schöner als frische Kräuter statt abgestandener Gewächse aus dem Supermarkt.

Die teuersten, schönsten und höchsten Pflanzen, vielleicht auch einen Baum, sollten Sie hinten im Garten in einer Gruppe so anordnen, dass der Blick des Betrachters vom Wohnraum diagonal durch den Garten geleitet wird, das lässt auch einen kleinen Garten größer erscheinen. Direkt vor dem Fenster machen sich niedrige Pflanzen gut, die so gemischt sind, dass sich Monat für Monat je nach Jahreszeit unterschiedliche Blütenbilder ergeben. Der Gang der Jahreszeiten begleitet Sie so durch das ganze Jahr. Mischen Sie diese Pflanzen mit immergrünen Gewächsen, dann haben Sie 12 Monate im Jahr Freude an Ihrem Garten. Grüne Hecken lassen den Garten größer erscheinen. Hecken statt Zäune sind Kleintierbiotope, zusammen mit einem Vogelhäuschen können Sie sich bei der Beobachtung vieler Vogelarten, von Eichhörnchen und Igeln von der Last des Arbeitstages entspannen. Die Kombination eines Blickpunktes mit blühenden Pflanzen und Rasen ist im Normalfall einfacher zu unterhalten als eine Gartenanlage, die nach anderen Gesichtspunkten angelegt ist, selbst ein Gartenteich erfordert viel Pflege. Wenn Sie aber neben der täglichen Arbeit die Zeit für die Pflege opfern wollen, dann legen Sie den Garten so an, wie er Ihnen am besten gefällt. Hier lohnt sich auch die Ausgabe für ein gutes Buch. Die Suche im Internet gibt ebenfalls viele verschiedene Hinweise auf die erforderliche Pflege bestimmter Pflanzen, die benötigte Bodenart, den Dünger und den Schutz vor Ungeziefer, ohne und mit Gift. Pflanzen, die in der falschen Lage gepflanzt werden und eingehen, kosten viel Geld, gute Beratung lohnt sich. Wenn Sie einen Gärtner beauftragen, fragen Sie, ob er eine Anwachsgarantie für das Wachstum übernimmt und eingegangene Pflanzen ersetzt.

Denken Sie auch an die Beleuchtung des Gartens. Ein Kabel, das sofort unterirdisch verlegt wird, erspart es Ihnen später den teuren Garten wieder aufzugraben. Eine gute Idee ist es den angelegten Blickpunkt so zu beleuchten, dass er im Dunkeln vom Haus aus sichtbar ist. Und noch ein Rat: Wegen des Preises sollten Sie kleine Pflanzen kaufen. Der Preisvorteil geht aber verloren, wenn Sie diese Pflanzen zu dicht pflanzen. Denken Sie bitte daran, dass Sie einige Pflanzen bei zu dichter Pflanzung später wieder herausreißen müssten, wenn Sie die richtige Größe erreicht haben. Nachpflanzen können sie immer. Etwas Geduld kann hier viel Geld sparen. Trotzdem sollten Sie Ihr Budget (unter anderem Muttererde, Pflanzen, Rasen, Rasenmäher, Terrasse, Pergola, Gartenhaus) für den Garten nicht allzu eng kalkulieren. Mit Sicherheit sehen Sie beim Einkauf Pflanzen, an die Sie vorher nicht gedacht haben und die Ihre ursprüngliche Kalkulation überschreiten. Sehen Sie deshalb nicht nur bei den Gartenbaubetrieben Ihrer Umgebung nach günstigen Angeboten sondern auch beim Versandhandel im Internet. Wenn Sie keine Erfahrung mit Pflanzen und Gartenpflege haben, ist es wahrscheinlich billiger, bei einem Gärtner in der Nachbarschaft zu kaufen, den können Sie immer wieder Fragen falls es Probleme oder Ungezieferbefall gibt.

Bei der Terrasse im Garten müssen Sie vorsichtig sein. Normalerweise gibt es in den ersten Jahren hier erhebliche Setzungen Wenn man den Untergrund nicht korrekt ausführt, Regen verursacht dass die Sandaufschüttung sich setzt, die Platten oder Steine sinken ab,. Auch sollte das Gefälle vom Haus weglaufen, damit Regen nicht in Richtung der Außenwand fließt. 1 cm Gefälle je Meter reicht, 1,5 cm sind besser. Kaufen Sie Füllsand ohne kappilare Steigfähigkeit und verdichten Sie ihn gut in 30 cm starken Lagen, damit im Winter nicht aufsteigendes Grundwasser die neu angelegte Terrasse hochfrieren lässt.

Ein Gartenhäuschen aus Holz sollte mit nichtgiftigen Mitteln gut imprägniert sein, auch hier sollte der Stand so abgesichert werden, dass möglichst keine Senkungen durch Frost erfolgen können. Rasen sollte so angelegt werden, dass Sie mit dem Mäher die gesamte Fläche ohne Nacharbeit mit der Hand kurz halten können. Es ist deshalb des Nachdenkens wert ob Sie rings um ein Gartenhäuschen Platten verlegen, damit der Mäher nicht an der Wand entlang geführt werden muss. Das erleichtert Ihnen die Arbeit und vermeidet Beschädigungen der Imprägnierung.

Der Markt ist unübersichtlicher geworden

Strom und Gas können Sie in vielen Fällen von unterschiedlichen Anbietern kaufen, die Preisunterschiede sind meist nicht groß, aber aufs Jahr gerechnet, lohnt es sich schon. Die örtliche Verbraucherzentrale bietet hier hilfreiche Auskünfte. Das Gleiche gilt für die Kommunikationeinrichtungen. Kabel oder Satelliten-TV, Telefon und Breitband für das Internet über Ihren Kabelanbieter, eine private Firma oder die Telekom, Flatrate oder nicht – der Markt ist in ständiger Bewegung. Es lohnt sich auf jeden Fall, wenn Sie sich vor dem Einzug gründlich informieren, später verschiebt man oft derartige Entscheidungen aus Angst vor dem erforderlichen Papierkrieg. Auch wenn Sie anlässlich des Umzuges die Bank wechseln, lohnt es sich nach Zinsen, Kosten und Konditionen zu fragen, wenn verschiedene Bankfilialen in der Nähe liegen. Diese Kosten sind zwar keine Unterhaltungskosten im engeren Sinn, trotzdem können sich hier Ersparnisse ergeben, die sich lohnen. Auch das Internet bietet hier interessante Möglichkeiten.

Ihre Helfer im Haushalt

Auch wenn die Küchengeräte mit dem neuen Haus geliefert werden, bestehen Sie darauf, dass Ihnen bei der Abnahme die Gebrauchsanweisungen ausgehändigt werden. Zu oft gehen diese auf der Baustelle verloren. Es lohnt sich die Gebrauchsanweisung vor dem ersten Gebrauch wenigstens zu überfliegen. Die Technik ändert sich schnell, was früher selbstverständlich war, muss es heute nicht sein. Geräte, die Sie selbst kaufen, Fernseher, Recorder und ähnliches, sind ohne Beratung meist billiger im Einkauf, auf die Dauer billiger ist aber oft ein Fachgeschäft in der Nähe, das gute Beratung und Kundendienst bietet insbesondere, wenn verschiedene Geräte miteinander kombiniert werden müssen. Wenn es irgendwie geht, sollten Sie Kunden fragen, die dort schon gekauft haben. Die persönliche Erfahrung ist, wie beim Hauskauf, oft ein besserer Ratgeber als Versprechungen des Verkäufers vor dem Kauf. Wer schon einmal vergeblich auf den zugesagten Kundendienst gewartet hat, weiß, was ich meine.

Wir bei der INTERHOMES AG sorgen dafür, dass unsere Kunden eine Entschädigung von 100 Euro bekommen, falls ein Unternehmer einmal den

zugesagten Termin zur Behebung von Beanstandungen nicht einhält. Sie sollten sich zumindest schriftlich versichern lassen, dass Sie in echten Notfällen unverzüglich Hilfe erwarten können. Normale Termine zur Mängelbeseitigung oder Begutachtung erfordern eine vorherige Verabredung und Terminplanung. Dafür sollten Sie vereinbaren dass 14 Tage für eine Terminvereinbarung möglichst nicht überschritten werden.

Mit zweierlei Maß gemessen

Die Bauzeichnung enthält die sogenannten Rohbaumaße. **Diese Maße können Sie der Bestellung von Einbaumöbeln nicht zugrunde legen.** Putz, Fußleisten, Estriche, Dämmschichten, Wandbeläge und kleine Unebenheiten vermindern die Rohbaumaße. Für Einbauteile müssen Sie auf jeden Fall an Ort und Stelle nach der Fertigstellung Breite und Höhe messen und auch die Winkel kontrollieren. Im Bauwesen gelten andere Toleranzen als im Maschinenbau, schließlich wird ein Haus unter offenem Himmel von Fachleuten errichtet, die Wind und Wetter ausgesetzt sind. Kleinere Abweichungen sind deshalb normal. In den meisten Fällen überbrückt man Toleranzen mit Pass-Stücken oder Deckleisten, z.B. bei Küchenmöbeln.

Messen Sie deshalb an Ort und Stelle nach der Abnahme und nach der Behebung eventuell noch vorhandener Mängel. Oder noch besser, lassen Sie den Fachmann messen der Ihnen Einbaumöbel oder Ähnliches liefert. Dann sind Sie in sicheren Schuhen und haben jemand der die Verantwortung für den richtigen Einbau trägt.

***

Vom Haus zum Zuhause

Oft war ich bei unseren Kunden zuhause um etwas zu besprechen. Viele zeigten mir stolz ihr Haus. Es ist überraschend, wie viele Möglichkeiten und Stile es gibt ein Haus einzurichten. Bei diesen Besuchen habe ich viel gelernt. Kreative Familien haben auch noch den letzten Platz genutzt, ohne dass das Haus zu voll wirkte, andere haben durch die Zusammenstellung der Einrichtungsgegenstände und die Mischung von alt und neu überraschende Raumwirkungen erzielt. Manche Ideen lassen sich nur einmal verwirklichen, andere können auch anderen Kunden helfen, die ihr Haus neu einrichten wollen. Im Folgenden habe ich versucht einige dieser Ideen zusammenzufassen in der Hoffnung, dass diese Anregungen dort helfen, wo in der Eile der Vorbereitungen Zeit zur gründlichen Planung der Einrichtung der Wohnräume fehlt. Da ist zuerst das

Wohnzimmer. Gute Stube oder Freizeitbereich?

Zuerst kommt es darauf an, wie dieser Raum genutzt werden soll. Ist er nur die „Gute Stube“, in der Gäste empfangen werden oder machen die Kinder dort am Tisch in der Essecke Schularbeiten und findet das tägliche Leben der Familie dort statt. Ein Kompromiss zwischen den erforderlichen Unterbringungsmöglichkeiten und dem Raumeindruck hängt nicht zuletzt von der Nutzung ab. Je flexibler die Möblierung desto eher kann der Raum verschiedenen Aufgaben angepasst werden.



Im Grunde gibt es zwei Hauptalternativen. Einmal die normale Möblierung mit Wohnzimmerschrank, Ess- und Sitzecke oder eine flexible Möblierung mit kleinen und verstellbaren Raumelementen, wandelbaren Modulsystemen, die sich in Breite und Höhe variabel ergänzen lassen und leichten Sitzmöbeln, die den Raum größer erscheinen lassen. Eckige Möbelstücke sind praktischer als runde, sie sparen Platz, weil sie sich ohne Raumverlust aneinander stellen lassen, und es entstehen keine schwer zugänglichen Ecken. Bei dieser Gelegenheit ein nützlicher Hinweis: In verschiedenen Wohnanlagen können INTERHOMES-Kunden beim Möbelkauf Einkaufsrabatte in Anspruch nehmen, fragen Sie unsere Berater. Und noch ein Tipp: Wenn Sie ein schönes Möbelstück besonders hervorheben wollen, streichen sie die Wand in der Komplementärfarbe.

Steht der Wohnraum mit der Küche in moderner Wohnauffassung direkt in Verbindung, ist es gut, die Sichtverbindung durch eine Frühstücksbar mit höherliegender Tischplatte zu unterbrechen. Wenn Gäste kommen, wird so der Blick auf Geschirr und Küchengeräte aber auch auf noch kommende kulinarische Überraschungen vermieden. Vorteil dieser Lösung ist nicht nur, dass der Tagesbereich größer wirkt sondern auch, dass der Hausherr oder die Hausherrin aktiv am Geschehen teilnehmen kann, wenn Gäste kommen.

In den meisten Fällen wird es schon aus Kostengründen zu einer „eklektischen" Einrichtung des Wohnraums kommen, Alt und Neu werden gemischt und gehen eine gemütliche Verbindung ein. Achten Sie in diesem Fall darauf, dass eine Grundfarbe die einzelnen Einrichtungsteile optisch verbindet. Ein neuer Kissenbezug, ein neu gestrichenes Bord, ein Stuhlgestell und ein Bilderrahmen in der gleichen Farbe, abgestimmt auf einen leichteren Wandton, vielleicht auch in der Komplementärfarbe (Ihr Maler oder Farbenhändler sagt Ihnen welche das ist, aber auch im Internet finden Sie die erforderlichen Informationen). Sie können mit wenig Aufwand oft einen schöneren Raumeindruck erreichen als mit teuren neuen Möbeln.

Zu beachten ist auch die Sichtlinie zum Fernseher, falls Sie diesen im Wohnzimmer nutzen wollen, möglichst viele Personen sollten sie nutzen können. Der Aufstellort des Fernsehers sollte genug Raum für DVD-Player, Musikvorrat und andere Geräte bieten.

Die Küche. Arbeitsraum oder Zentrum des Familienlebens?

Die Großfamilie vergangener Zeiten gibt es kaum noch. Moderne Kommunikationstechnik ermöglicht es den Familienverband auch über größere Entfernung aufrechtzuerhalten. Die Zeiten, als alle Familienmitglieder, von den Enkeln bis zu den Großeltern, im gleichen Haus lebten sind unwiderruflich vorbei. Stattdessen findet Kommunikation innerhalb der Familie über Facebook, YouTube, Twitter, Handy oder ähnliche Kanäle statt an die wir vor einigen Jahrzehnten noch nicht einmal gedacht haben.

Das hat zu einer neuen Form der Geselligkeit geführt. Freunde mit gemeinsamen Interessen treffen sich, kochen zusammen, diskutieren, sehen sich gemeinsam Programme im Fernsehen an und wollen sich dabei wohl fühlen. Repräsentation ist oft der Gemütlichkeit gewichen, zum Teil sind Küche und Wohnzimmer heute ein

gemeinsamer Raum in dem das gesamte Familien leben mit Freunden und Bekannten stattfindet.

Die Einrichtung der Küche muss darauf Rücksicht nehmen. War Mitte des vorigen Jahrhunderts die so genannte “ Wohnküche“ eine Möglichkeit im unteren Einkommensbereich Geld zu sparen so ist die gesellschaftlich orientierte, repräsentative Küche als Mittelpunkt des Wohnens im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung heute oft ein Wohnzimmer mit Kochgelegenheit. Die vielen emanzipierten Frauen, die im Beruf ihren Mann stehen, stellen andere Anforderungen an die Küche als die reine Hausfrau, die ihre Aufgabe in der Versorgung von Mann und Kindern sieht.

Beide Auffassungen haben ihre Berechtigung. Die Einrichtung der Küche muss auf den Lebensstil der Familie Rücksicht nehmen. Heutzutage werden soviel unterschiedliche Varianten von Kücheneinrichtungen angeboten, dass es hier zu weit führen würde sie alle aufzuführen. Aber es gibt auch praktische Gesichtspunkte die in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle spielen.

Die Arbeitsfläche

In der Küche ist die Arbeitsfläche der Bauteil der am härtesten beansprucht wird. Robustheit, einfache Reinigung und Alltagstauglichkeit sind die Kriterien die Sie bei der Arbeitsfläche Ihrer Küche zugrundelegen sollten.

Für Ihre Auswahl steht Ihnen eine große Anzahl an Materialien zur Verfügung. Eine Auswahl der wichtigsten Materialien mit einer kurzen Beschreibung der vor und Nachteile ist hier vielleicht nützlich. Es gibt kein Material das nur Vorteile hat. Letztendlich ist es ihr persönlicher Geschmack der entscheidend dafür ist in welcher Küche Sie sich wohl fühlen. In einer großen es Küche als Zentrum der Familie sind wohnliche Materialien sicher angebracht. In einem modernen Haus kann eine Küche aus Beton aber ebenfalls das Wohngefühl ergänzen.

Naturstein

Gruß von den Natursteinen eignen sich vor allem Schiefer, Marmor und Granit. Besonders gern gewählt wird Granit weil er der robusteste natürliche Stein ist. Bei weicheren Steinen ist meist ein besonderer Schutz der Oberfläche erforderlich. Natursteine sind Säure empfindlich. Bei der Küchenarbeit können durch Obst- und andere Säfte leicht Flecken entstehen. Deshalb sollten sie zum reinigen von Natursteinarbeitsflächen ausschließlich säurefreie Reiniger verwenden.

Neben der individuellen edlen Wirkung sind Naturstein-Arbeitsplatten kratzfest und hitzeunempfindlich.

Keramik

Keramik hat eine ähnlich hohe Dichte wie Granit. Das Material wird durch hohe Temperaturen verdichtet. Hitzebeständigkeit und Kratzfestigkeit sind Eigenschaften die Keramik empfehlen. Gegenüber Natursteinen sind keramische Flächen unempfindlich gegenüber Säuren und Flecken weil sie durch die Klausur der Oberfläche keine Flüssigkeit aufnehmen. Deshalb ist keramisches Material sehr

hygienisch und pflegeleicht. Bei kaum einer anderen Oberfläche, ausser bei Kunststoffen, gibt es eine derart große Auswahl an Farben um Ihnen die Gestaltung Ihrer Küche zu erleichtern.

Glas

Glas ist hitzebeständig und bietet für die Einrichtung Ihrer Küche eine stilvolle Alternative, völlig geruchsneutral, sehr hygienisch und leicht zu reinigen. Wasserflecken und Fettschlieren sind zwar leicht zu sehen aber auch sehr leicht wieder zu beseitigen. Glas kann mit Druckmotiven ihrer Wahl hinterlegt werden, es kann mit verschieden strukturierten Oberflächen eingebaut werden und es kann ihren ein Richtung Stil durch Leichtigkeit und Transparenz unterstützen. Die Küche ist ein Eindruck Ihrer Persönlichkeit. Glas ermöglicht es Ihnen diese differenziert zum Ausdruck zu bringen.

Edelstahl

Vorteil bei Arbeitsplatten aus Edelstahl ist, dass sie sehr und hygienisch sind. Es ist ein Grund dafür dass viele Großküchen mit diesem Material ausgestattet werden. Glatte Übergänge gibt es wenn Spülbecken die ebenfalls aus Edelstahl bestehen in die Fläche eingeschweißt werden. Auf Edelstahl sind Fingerabdrücke immer gut zu sehen. Wasser und andere Flüssigkeiten hinterlassen ihre Spuren. Kleinere Kratzer dagegen können einfach mit Scheuermilch entfernt werden. Edelstahl vermittelt einen klaren Raumeindruck, sauber, aufgeräumt, repräsentativ und klar. Aber auch kühl, praktisch, nüchtern und arbeitsintensiv.

Beton

Im Augenblick ist bei modernen Architekten Beton in der Küchenausstattung auch als Arbeitsfläche gefragt. Beton ist stabil, extreme Kratz- und Hitzebeständigkeit zeichnen ihn aus. Ein Vorteil bei der Verarbeitung ist dass Beton in vielfältigen Formen gegossen und geformt werden kann. Er benötigt aber einen soliden Unterbau, denn Beton ist sehr schwer. Auch ist zum Schutz der Arbeitsplatte eine synthetische Versiegelung unbedingt erforderlich. Damit wird nicht nur die Arbeitsplattenoberfläche geschützt sondern auch verhindert dass sich die Farbe durch Lichteinflüsse mit der Zeit verändert. Bitte denken Sie auch daran dass sich der Zeitgeschmack schnell ändern kann und dass dann die Veränderung und Modernisierung einer aus Betonteilen bestehenden Küche sehr aufwändig wird.

Kunststoffbeschichtete Spanplatten

Viele Küchen haben Oberflächen mit einer Kunststoffbeschichtung. Seitlich wird diese Beschichtung von Umleimern geschützt die aus Kunststoff, Metall oder andern Materialien bestehen können. Obwohl diese Lösung in fast allen Fällen die preiswerteste Lösung für die Arbeitsflächen Ihrer Küche ist, sollten Sie darüber nachdenken. Wenn Sie sich für diese hygienische, saubere, praktische und in den vielfältigsten Farben und Mustern anpassbare Oberfläche entscheiden hat das viele Vorteile.

Bei einer späteren Renovierung der Küche oder der Anpassung an eine veränderte modische Auffassung lässt sich mit diesen Materialien am leichtesten und ohne allzu

hohen Kostenaufwand eine moderne Änderung durchführen und eine ganz neue dekorative Wirkung erzielen.

Die Küche ist der Arbeitsplatz der – heute oft berufstätigen – Hausfrau. Sie sollte deshalb auch entscheiden auf welche Weise die Einrichtung und Ausstattung der Küche ihr die Arbeit erleichtert. Eine Küche mit Schwerpunkt Repräsentation ist etwas anderes als eine Arbeitsküche. Eine gute Kombination ist eine Küche in der sowohl arbeitssparend gekocht, als auch mit guten Freunden gemütlich zusammen gegessen und getrunken werden kann.

Und vergessen wir nicht, die Küche ist zum Kochen da! Wenn Sie dann einmal Zutaten im Kühlschrank haben und dazu ein Rezept benötigen, dann können Sie über einen Klick ein schnelles, zeitsparendes Gericht oder einen Gourmetvorschlag finden. Das Internet macht‘s möglich. Einfach die Zutaten eingeben, meist klappt das überraschend gut.



Schlafzimmer. Ratschläge für dunkle Zeiten.

Entspannung während des Tages und in der Nacht suchen Sie im Schlafzimmer. Fast Ihr halbes Leben bringen Sie im Bett zu. Darauf sollte die Einrichtung Rücksicht nehmen. In Frankreich fängt die Breite des Bettes bei 1.40 m an, in Deutschland gilt als unterste Grenze 1,60 m, das sogenannte Queensize-Bett. Normal sind 2 m breite Betten, Kingsize mit 2,20 m Breite ist unüblich. Betten sind 1,90 m oder 2,0 m lang, Übergrößen sind teurer. Meist ist der Aufstellort des Bettes durch den Grundriss vorgegeben, eine Steckdose an jeder Seite des Bettes ist vorhanden. Falls Sie die Aufstellung frei wählen können, sollten Sie darauf achten, dass das Bett nicht im direkten Zug beim Lüften steht. Wenn einmal jemand krank sein sollte, kann das unangenehm sein. In den USA stellt man Betten mit dem Kopfende vor ein Fenster, das bringt Licht beim gemütlichen Lesen im Bett. In Deutschland ist diese Lösung eher unüblich.

Ein kleiner Hinweis am Rand, aus eigener Erfahrung gewachsen: Achten Sie beim Einkauf von Bettwäsche nicht nur auf Farbe und Muster sondern auch auf die Größe des Bettes um einen späteren Umtausch zu vermeiden.

Vielfach empfiehlt sich ein Einbauschrank, so wird auch der letzte Zentimeter an Raum ausgenutzt. Schiebetüren oder Hängetüren sind empfehlenswert um Raum zu sparen. Wenn Sie einen Schrank besitzen, sollten Sie prüfen, ob er an die Stellwand der neuen Wohnung passt. Wenn nicht…..dann entsorgen Sie ihn. Es ist in fast allen Fällen billiger einen neuen Schrank, statt ein größeres Haus zu kaufen. Auch wenn Sie das gute Stück lieben, mancher Freund freut sich darüber und Sie sparen Geld. Vielleicht gibt es auch im Dach einen Aufstellplatz, denn Stauraum ist immer willkommen.

Nachttische gibt es offen und geschlossen. Wenn Sie viel im Bett lesen, ist die offene Variante zu empfehlen, ein Griff und Sie haben eines Ihrer Bücher in der Hand. Nachttische mit Tür waren ursprünglich üblich um am Tage das zu verstecken, was

die Franzosen Pot de Chambre nennen. Heute dienen Nachttische der Unterbringung vieler Sachen. Wenn es in der Familie gesundheitliche Probleme gibt, ist die Lösung mit Türen sicher gut, um Medizin und andere Hilfsmittel unterzubringen.

Wenn es der Platz erlaubt, ist ein kleiner Schminktisch im Schlafzimmer ein guter Gedanke. Bei größeren Schlafzimmern bietet eine Sitzecke mit zwei kleinen Sesseln eine ungestörte Ruhezone zur Entspannung und vielleicht auch zum ungestörten Fernsehen.

Kinderzimmer. Kinderkram ist wichtiger als man denkt.

Elternliebe ist oft teuer. Wenn ein Baby ankommt, will man die Umgebung des kleinen Wesens so schön wie möglich gestalten, ältere Kinder brauchen Platz für Spiele, den eigenen Computer und vieles andere. Die Industrie nutzt mit vielfältigen Angeboten die Kinderliebe, um den Eltern wunderschöne Möbel zu verkaufen. Es macht Freude Kinderzimmer einzurichten und seine Liebe zu zeigen. Wenn das nötige Kleingeld keine Rolle spielt, sollte man sich selbst diese Freude machen. Denken Sie immer daran, dass ein Kind oft mehr Stauraum und Arbeitsflächen braucht als ein Erwachsener, der im Büro arbeitet, Sie sollten das beim Einkauf berücksichtigen.



Sie sollten aber auch daran denken, dass das Baby bald groß ist und neue Möbel benötigt. Dann fallen wieder Kosten an. Statt zu viel Geld für ein paar Jahre zu investieren, sollten Sie gründlich überlegen, oft sind neu gestrichene Sachen von Freunden billiger als eine neue Einrichtung.

Später ist es dann an der Zeit weiter nachzudenken. Was schwebt Ihnen vor? Ein Wohnraum, in dem die ganze Familie miteinander den Tag zubringt oder ein eigenes Reich für das Kind und damit eine Verminderung des Elternkontakts. Kinderzimmer sollten nicht allzu groß sein. Warum? Sie werden nur etwa 20 Jahre genutzt und müssen über die ganze Lebensdauer des Hauses finanziert, geheizt und gereinigt werden. Bei kleineren Kinderzimmern verstärkt sich der Elternkontakt, soziales Verhalten wird schneller gelernt; der Wohnraum wird zum Mittelpunkt des Familiengeschehens. Daneben fällt Unordnung in einem kleinen Kinderzimmer mehr auf. Und Unordnung gibt es bei Kindern immer.

Ein Zimmer für Jugendliche sollte Sitzmöglichkeiten für den Besuch von Freunden bieten. Heute gibt es preiswerte Möbelhäuser, die Möbel anbieten, die dem Gefühl der Jugend entsprechen aber die nicht zu teuer sind. In weniger als 10 Jahren gehen Ihr Sohn oder Ihre Tochter meist aus dem Haus. Sie sollten ein Budget festlegen, dass dieser Tatsache Rechnung trägt und dann den oder die Jugendliche an Auswahl und Einkauf der Einrichtung, soweit sie nicht schon vorhanden ist, beteiligen. Sie können dies als Belohnung für die tatkräftige Mithilfe beim Umzug

deklarieren, so schlagen Sie zwei Fliegen mit einer Klappe. Denken Sie daran, mit 12 oder 13 Jahren beginnt heutzutage die Abnabelung vom Elternhaus, Konflikte sind bis zur Volljährigkeit normal. Jugendliche benötigen eine Zone, in die sie sich zurückziehen können, ungestört von Eltern und Geschwistern, um ihren eigenen Weg und ihre eigene Persönlichkeit zu finden. Sie sollten, wenn es irgend geht, darauf Rücksicht nehmen.

Falls Ihr neues Heim ein Bad für die Kinder hat, statten Sie es bitte mit normalen Fliesen aus. Mit Bildern der Lieblingsfiguren Ihrer Kinder, Quietscheentchen und anderen Dekorationsmaterialien haben Sie genug Möglichkeiten für eine warme und kindgerechte Gestaltung, die sich schnell wechseln lässt. Kinder werden schnell groß und falls Sie das Haus einmal verkaufen und der Erwerber keine Kinder hat, ist es besser, wenn Sie das Bad ohne großen Aufwand anpassen können.

Kindern können sie außerhalb des gefliesten Bereichs mit einer wischfesten Kindertapete entgegenkommen. Die lässt sich später schnell wechseln.

Gästezimmer. Kleine Räume für große Freundschaften.

Ein Gästezimmer sollte klein sein, denn es wird selten genutzt. Billiger ist es, Gäste ein paar Tage in einem nahen Hotel unterzubringen als ein eigenes Zimmer dafür zu unterhalten. Es gibt Fälle, in denen die Schwiegermutter oder Opa das Haus mitfinanzieren und darin wohnen. Dann sollte das Zimmer so groß wie nur eben möglich sein. Ein Erwachsener braucht ungestörte Ruhezonen. Aber denken Sie daran, Ihre Schwiegermutter wohnt nicht ewig bei Ihnen, der Raum muss aber weiter unterhalten werden. Als Zimmer für gelegentliche Gäste reicht meist ein kleiner Raum, etwa 5-6 qm, ein sogenanntes halbes Zimmer. In der restlichen Zeit kann dies Zimmer als Umkleideraum, als Bügelzimmer, als Büro und für viele andere Zwecke genutzt werden.

Arbeitszimmer. Von der Computernische zum häuslichen Büro.



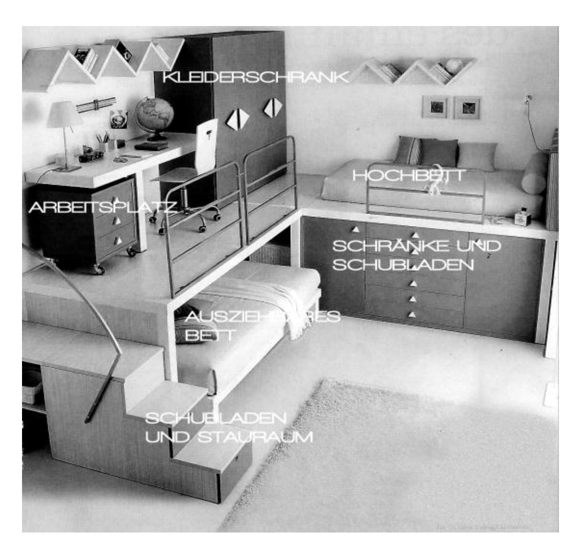
Einrichtung und Größe des Arbeitszimmers hängen stark von der beabsichtigten Nutzung ab. Arbeiten Sie zu Haus oder ordnen Sie nur nach Feierabend ihre Briefmarken oder Rechnungen? Für den Computer sollten die notwendigen Anschlüsse vorgesehen werden. Eine gute Idee für einen Computer, der nicht immer gebraucht wird, ist es eine Computerecke auf dem Flur vorzusehen, dann hat jeder Zugang ohne die anderen Familienmitglieder zu stören. Je flexibler die Behälter und Schränke im Arbeitszimmer sind, desto besser ist es. Schnell können sich die Anforderungen ändern, E-Worker, die Ihre Arbeit von zu Haus erledigen, sind heute zwar noch Ausnahmen, diese Form der Arbeit nimmt aber immer mehr zu.

Die Möblierung dieses Raumes richtet sich im Stil nach dem Hauptnutzer. Ist es das Zimmer einer Dame, sind oft elegante filigrane Möbel ein Wunschtraum, ein Mann achtet mehr auf die praktische Seite und den Preis. Regalmöbel, die sich mit einem Schreibtisch kombinieren lassen, sind oft praktisch. Kompakte Möbel, die Tisch, Schubladen, Aufstellplätze für Geräte und Staumöglichkeiten miteinander verbinden, sind eine Alternative. Möbel auf Rollen können Sie schneller umorganisieren als feste Schränke, auch die Säuberung des Zimmers fällt leichter.

Denken Sie daran, dass Materialien, Akten und Bücher übersichtlich und leicht erreichbar untergebracht werden. Trotzdem sollten Sie verschließbare Schränke und Behälter in Betracht ziehen für den Fall, dass Freunde der Kinder oder ein Gast dort übernachten.

Sie können das Arbeitzimmer allein mit Farben schon schön und abgestimmt gestalten. Hauptsache ist in diesem Raum im Normalfall nicht der Raumeindruck sondern der praktische Gebrauchswert bei begrenztem Platz. Denken Sie auch daran, dass sich hier ab und zu ein Erwachsener zurückziehen möchte um allein und ungestört zu sein, eine Ruhemöglichkeit ist deshalb kein schlechter Gedanke, vor allem wenn der Raum von Zeit zu Zeit für die Übernachtung von Besuch mitgenutzt werden soll.

Das Ich-Du-Er-Sie-Es Zimmer



Wenn das Budget schmal ist oder die Familie sich vergrößert sind kreative Lösungen gefragt. Die Grundfläche eines Hauses oder einer Wohnung lässt sich nicht beliebig vergrößern. Auch wenn ein Raum nur für kurze Zeit genutzt werden soll und später leer steht sollten Sie vorher überlegen ob sich die Investition für die ganze Laufzeit des Gebäudes lohnt.

Nehmen wir an Ihre Tochter macht Abitur und geht zum Studium in eine andere Stadt oder einer Ihrer Söhne verlässt das „Hotel Mama" und stellt sich in absehbarer Zeit auf

eigene Füße. Was machen Sie mit dem ungenutzten Zimmer? Drei Jahre wird es bewohnt, die nächsten 97 Jahre benötigen sie es nicht mehr. Mit geschickter Möblierung können Sie in vielen Fällen einen Doppelnutzen erzielen und einen tragbaren Kompromiss finden. Die Illustration zeigt das Beispiel der pfiffigen Einrichtung eines Raumes mittlerer Größe.

6 – 8 Quadratmeter bei 2,5 Meter Raumbreite reichen da schon. Aber wie variabel ist die Nutzung! Der Designer hat die Höhe des Raumes einbezogen – Wohnen in der dritten Dimension. Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro, Abstellraum – Alles in einem. Selbst ein simples Etagenbett kann für eine vorübergehende Zeit eine Lösung sein oder ein sogenanntes Zieharmonikabett dass das Arbeitszimmer zum Gästezimmer macht. Ein wenig Überlegung kann hier viel Geld sparen.

Einige Ratschläge zum Abschluss

Bauen kostet Geld, meist etwas mehr als man geplant hat. Es ist deshalb eine gute Idee vorauszuplanen um Kostenüberschreitungen zu verhindern. Machen Sie eine Liste der Möbel, die Sie behalten wollen und dann stellen Sie für jedes Zimmer ein Budget auf. Vorfreude ist die schönste Freude. Besuchen Sie also früh genug Möbelgeschäfte, stellen Sie Preise und Größen fest und legen Sie je Zimmer eine Liste und ein Budget an. So sind Sie sicher nichts zu vergessen und früh die anfallenden Kosten zu wissen. Dann braucht es Disziplin beim Einkauf. Besonders Frauen reagieren oft emotional beim Anblick eines besonders schönen Stückes, aber erfahrungsgemäß sind auch Männer davor nicht sicher. In vielen Fällen lässt sich auch etwas gebraucht erwerben und neu farbig behandeln, das spart Geld. Mit der richtigen Farbe ist schon manches unansehnliche Stück zum Mittelpunkt des Raumes geworden. Sendungen im Fernsehen beschäftigen sich mit dem Thema Wohnen, hier können Sie oft lernen, wie man mit begrenzten Mitteln einen großartigen Eindruck macht, welche Farben modern sind und was ein geschickter Heimwerker selbst machen kann. Wer weiß, vielleicht wird auch Ihr neues Haus Fernsehstar. Es kostet nur eine E-Mail oder einen Brief an den Sender um das herauszufinden.

****

Das grüne Zimmer – Erholung nach des Tages Arbeit

Grün gilt bei den Psychologen als beruhigende Farbe. Der sprichwörtliche „Blick ins Grüne" fehlt zu oft in unseren Städten. Vor allen Dingen Stadtviertel, in denen nach dem zweiten Weltkrieg schnell neuer Wohnraum geschaffen werden musste, wurde oft auf Grünanlagen verzichtet. Der eigene Garten, und sei er noch so klein, bietet hier eine Alternative, die gezielt nach Ihren eigenen Gefühlen und Wünschen gestaltet werden kann. Ganz gleich, ob Balkongarten, Reihenhausgarten oder nur eine bepflanzte Fensterbank, wer könnte sich ein Leben ohne Grün und Blumen vorstellen. Je größer der Garten desto größer die Probleme bei der Entscheidung, wie der Garten gestaltet werden soll. Aber schon die Gestaltung eines Topfgartens auf der Fensterbank hat einen hohen Schwierigkeitsgrad bei der Entscheidung, welche Pflanzen auf beschränktem Raum untergebracht werden sollen.

Fehler beim Anlegen eines Gartens kann man später nur schlecht korrigieren. Es lohnt sich deshalb zu sehen, ob Ihre Volkshochschule Kurse für das Anlegen eines

Gartens anbietet oder ob in Ihrer Stadt professionelle Workshops angeboten werden, die das kleine Einmaleins des Gartens für Anfänger vermitteln. Allein die Freude, in der Gesellschaft von Gleichgesinnten den eigenen Garten zu planen, ist oft sehr viel größer als der Preis eines derartigen Workshops.



Am meisten begeistern sich die Engländer für die private Gärtnerei. Jedes Dorf hat seinen Gartenverein, in dem die Mitglieder sich in Seminaren fortbilden können. Gartenwettbewerbe prämieren jedes Jahr den schönsten Garten. Was sich bei uns erst langsam herumspricht, wissen die Briten seit langem; zum Garten gehört mehr als eine Auswahl dekorativer Pflanzen und aufeinander abgestimmter Stauden und Blumen. Ein Garten, der unpraktisch angelegt ist, macht auf Dauer mehr Arbeit als das er Freude bringt. „Plant man den Garten bereits in der Hausbauphase; erspart man sich viel Ärger und vor allem Geld.“ sagt eine erfahrene Landschafts- und Gartenplanerin. Dafür muss man jedoch erst einmal lernen, worauf man zu achten hat. Pflanzenkunde, Erdtypen, Grundrissplanung, Analyse der Licht und Schattenverhältnisse, Kräuterkunde; vieles ist zu bedenken, ehe der endgültige Gartenplan steht. Am schönsten ist es, wenn die ganze Familie den Garten plant und auch die Kinder mit einbezogen werden. Ein Besuch des nächsten Botanischen Gartens lohnt sich immer, oft erhält man dort im Gespräch mit den Gärtnern Tipps, die auch dem eigenen Garten nutzen.

Beim Umgang mit dem Grün sollte man sich vorher Gedanken machen:

- Wann wird der Garten genutzt?
- Von wem wird der Garten genutzt?
- Wie soll der Garten genutzt werden?
- Wie viel Zeit steht für die Pflege tatsächlich zur Verfügung?
- Wer pflegt den Garten im Urlaub?
- Welche Grenzabstände sind einzuhalten, damit kein Ärger mit den Nachbarn entsteht?
- Welchen Schatten werfen Bäume, wenn sie groß sind?
- Wie sind die örtlichen Vorschriften über Zäune und Hecken, welchem Nachbarn gehört was und wer muss was unterhalten?

Noch ein Rat eines Gartenarchitekten: „Will man nicht ständig im Garten werkeln, sollte man sich vom Traum der üppig blühenden Rosenhecken verabschieden und auf Pflegeleichteres umsatteln“.

Die meisten Fehler passieren beim Kauf der Pflanzen. Man sieht eine hübsche Staude oder einen Zierstrauch, kauft kurz entschlossen ohne auf die Boden-, Sonnen- und Windverhältnisse im Garten Rücksicht zu nehmen und pflanzt dann dort, wo gerade Platz dafür ist. Entweder wirkt der Garten dann unruhig und überladen, weil man vergessen hat, wie groß die Pflanze später wachsen wird oder man steht in einem Jahr vor einer verdorrten Pflanze, die in der falschen Umgebung gesetzt wurde. Wenn man schattenspendende Bäume später wieder entfernen muss, weil man sie zu dicht gesetzt hat, dann kann es Ärger auch mit Behörden geben, wenn die örtliche Baumschutzverordung nicht eingehalten wird.

Das grüne Paradies sollte man nicht nur als Sommergarten inszenieren, der von blühenden Pflanzen beherrscht wird. Viele Hobbygärtner vergessen, dass Sommerpflanzen im Herbst und Winter einen recht unansehnlichen Eindruck bieten können. Immergrüne Pflanzen in Hausnähe garantieren einen ganzjährigen Blick ins Grüne. Dabei muss nicht immer alles in Blüte stehen. Sträucher mit Blättern in unterschiedlichen Farben, sorgfältig aufeinander abgestimmt, garantieren die gleiche Freude bei der Betrachtung.

Ein Garten sollte die Persönlichkeit der Bewohner widerspiegeln. Die räumliche Beziehung zum Haus, die Blickachsen, ein Biotop oder ein Kräutergarten hängen in ihrer Definition stark vom Gefühl derer ab, die den Garten in Verbindung mit dem Haus nutzen. Der Stil des Gartens reicht vom Wildpflanzengarten über den Steingarten bis zum japanischen Garten oder minimalistischen Zen-Anlagen. Meist ist der Garten im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten eine Mischung verschiedener Stile. Diese Mischung sollte aber sorgfältig und gezielt geplant werden. Oft sind Gärtner in der Lage, die Raumbeziehungen und Standorte im Garten zu definieren und zu ordnen. Sie sollten sich vorher Mustergärten der Gartenbaufirma ansehen um zu sehen, ob diese Ihren Geschmack trifft.

Ein Gartenarchitekt ist teurer. Wenn der Garten aber nicht nur einen Sommer sondern ein Leben lang Freude bereiten soll, lohnt sich die Ausgabe.

Um sich darüber klar zu werden, welche Gärten den eigenen Geschmack am besten treffen, lohnt sich eine Urlaubsreise nach England um dort klassische Parks und Gärten zu besichtigen. Diese begeistern viele Menschen oft durch ihre naturnahe Üppigkeit. Vielleicht kann auch ein Workshop eingeplant werden. „The English Gardening School“ in London bietet viertägige Kurse an, die Grundwissen für Anfänger ebenso vermitteln wie das Gestalten mit Pflanzen und das Planen von Gärten einschließlich der Standortwahl.

Nur der Vollständigkeit halber: Wer sich für fernöstliche Gärten begeistert, muss über mehr Geld verfügen als die meisten von uns und weit fliegen. In Kioto gibt es den „Research Center For Japanese Gardens“, der jedes Jahr im Oktober zusammen mit der Kunst und Design-Universität Kioto ein vierzehntägiges Intensivseminar in englischer Sprache über japanische Gärten durchführt. Wer die idealisierende Naturinterpretation der Japaner und deren Liebe zur Asymmetrie kennenlernen möchte, erfährt dort ein einmaliges, leider für uns Normalverbraucher kaum erschwingliches, Erlebnis.

Für sehr viel weniger Geld gibt es eintägige Seminare über Gartenplanung in Österreich schon ab etwa 120 €. Näheres erfahren sie im Internet unter www.gartenreise.com, www.tb-projekt.at oder www.failimfeld.at. Die Österreicher sind auf diesem Gebiet besonders aktiv. Und Österreich ist ein schönes Urlaubsland.

Zur Not tut es aber auch ein gutes Buch um sich über die Grundlagen zu informieren. Unter vielen anderen Büchern gibt es zum Beispiel „Reihenhausgärten, planen-anlegen-pflegen“ von Helmut Jantra oder „Kleine Gärten planen und gestalten“ von Marianne Scheu-Helgert. Selbst im Supermarkt finden Sie heute oft Bücher, die sich auf das Thema Garten beziehen, viele davon sind Übersetzungen aus dem Englischen. Daneben gibt es viele Zeitschriften zum Thema Garten. Es macht Freude darin zu blättern.

Im Internet gibt es auch mehrere Foren für Gartenliebhaber, unter anderem: http://www.hausgarten.net/gartenforum/ oder http://www.mein-schoener-garten.de/. Dort können Sie mit Gleichgesinnten Erfahrungen austauschen und Antworten auf viele Fragen finden, die jemand, der das erste Mal einen Garten anlegt, manchmal zur Verzweiflung treiben können. Bei Pflanzenkrankheiten gibt es die kostenlose App „Pflanzendoktor” von Neudorff. Die Firma unterhält auch einen telefonischen Beratungsdienst.

***

Rasen – ein beruhigendes grünes Meer für die Augen

Ein schöner Rasen ist nicht nur eine Möglichkeit für das Auge zu entspannen sondern der Untergrund für viele Aktivitäten im Garten. Aber Rasen ist nicht nur eine grüne Gabe der Natur, er erfordert ständige Pflege, wenn er dauerhaft Freude bringen soll. Was wir uns wünschen ist ein grüner Teppich, weich unter dem Fuß aber robust im Gebrauch. Stattdessen gibt es manchmal Überraschungen, Rasenfilz, gelbe Stellen im Sommer, Unkraut und kahle Gebiete. Um das zu vermeiden habe ich die folgenden Tipps für den Rasen Ihres neuen Gartens zusammengestellt und dem Rasen einen eigenen Abschnitt dieses Seminars gewidmet.

Schon bei der Anlage des Gartens fällt eine schwierige Entscheidung an. Fertigrasen oder säen? Es kann bis zu einem Jahr dauern, bis eingesäter Rasen allen Anforderungen genügt. Fertigrasen dagegen schafft sofort eine zusammenhängende Grünfläche und ist in 2 -3 Monaten richtig angewachsen. Fertigrasen ist eine gute Wahl, wenn Sie Haustiere haben, die eingesäten Rasen beschädigen könnten. Selbst eingesäter Rasen macht dem, der sich gern im Garten tummelt, mehr Spaß und ist bedeutend billiger.

Wer die Wahl hat der hat auch beim Rasen die Qual.

Die Wahl des Rasens hängt davon ab, welche Anforderungen Sie stellen. Dauerhaftigkeit, Unterhaltung, Aussehen – was ist am wichtigsten. Bodenart, Wasserverrieselung und Verbrauch und die Menge an Sonnenschein, der der Rasen ausgesetzt ist, sind weitere Faktoren für Ihre Entscheidung. Grastypen unterscheiden sich im Aussehen, in Druckfestigkeit und in der Wachstumsgeschwindigkeit. Hochwertige Rasen haben eine sehr empfindliche, weiche Textur. Für Familien mit Kindern sind unempfindliche Rasen besser geeignet.

Wenn der Rasen angewachsen ist, erfordert er dauernde Pflege, um gesund und attraktiv zu bleiben. Regelmäßiges Mähen und Sprengen sind erforderlich, jährlich sollte gedüngt, gesandet und äriert werden. Statt den Fachmann zu rufen, können Sie auch mit einer Gartenforke den Rasen dicht and dicht stacheln und dann sanden. Dazu kommt die Bekämpfung von Moos, Unkraut, Pflanzenkrankheiten und Ungeziefer mit möglichst umweltfreundlichen Mitteln.

Der erste Schnitt.

Der erste Schnitt nach dem Anwachsen ist der Wichtigste. Wenn das Gras 8-10 cm hoch ist, sollte der erste Schnitt erfolgen. Dabei sollte das Gras auf 3 cm und nicht

darunter gemäht werden. Mit jedem folgenden Schnitt wird etwas tiefer geschnitten, bis die gewünschte Höhe erreicht ist. Nach einer Düngung sollte ebenfalls etwas höher geschnitten werden, danach können Sie wieder zur normalen Höhe übergehen.

Regelmäßiges Mähen macht den Rasen dicht und gesund und schafft eine teppichartige Oberfläche, auf der das Gehen angenehm ist. Während warmer und feuchter Jahreszeiten sollte öfter geschnitten werden. In sehr trockenen Perioden ist es besser auf das Mähen zu verzichten, zumindest sollte nicht sehr niedrig gemäht werden. Auch bei Regenwetter oder bei sehr kaltem Wetter empfehlen Experten auf das Mähen zu verzichten.

Beim Mähen sollte nicht mehr als ein Drittel der Grasmasse auf einmal geschnitten werden. Wenn der Rasen in zu großen Abständen niedrig gemäht wird, versucht er seine alte Höhe wieder zu erreiche. Das kostet Kraft und schadet der Qualität. Im Sommer, wenn das Gras wächst, sollte öfter gemäht werden, in Frühling und Herbst können größere Zeitabstände gewählt werden.

Im Sommer gelten 2 oder 3 Tage als der richtige Mähabstand. Oberflächen, die begangen werden und auf denen gespielt wird, sollten auf eine Höhe zwischen 2,5 cm und 4 cm geschnitten werden. Im Sommer wird das Gras 4 cm bis 5 cm geschnitten, damit die höheren Halme Schatten für die Wurzeln spenden.

Wenn Ihnen an einem schönen Rasen liegt, verwenden Sie einen Mäher, der den Schnitt sammelt, so erhalten Sie eine feinere Oberfläche und vermeiden das Verfilzen des Rasens. Wenn Sie erst Filz beseitigen müssen ist das anstrengend ehe Sie Erfolg haben.

Filz, und was Sie dagegen tun können.

Was ist überhaupt Rasenfilz? Das ist eine Kombination von Luftwurzeln und unterirdischen Pflanzenteilen, die wir gemeinhin Quecken nennen. Wenn die Luftwurzeln mit dem Boden in Berührung kommen, schlagen sie Wurzeln. Diese Pflanzenteile verrotten nur sehr, sehr langsam. Wenn dann noch Reste vom Rasenschnitt und Laub auf der Oberfläche liegen, wächst der Filz schneller.

Wenn Ihr Rasen verfilzt ist, müssen Sie nicht verzweifeln. Eine Filzschicht bis zu einem Zentimeter kann sogar ein Vorteil sein. Sie lässt sich besser ohne Schäden begehen, vermindert Austrocknung, ist eine Temperaturisolierung für die Wurzeln und ermöglicht den Würmern, mehr Masse in Humus umzuwandeln. Unglücklicherweise wird aber Rasenfilz im Laufe der Jahre immer stärker, wenn er nicht rechtzeitig bekämpft wird. Rasenfilz entsteht, wenn keine Balance zwischen Wachstum und Verrottung besteht. Um die Verrottung zu fördern, sollte der ph-Wert des Bodens zwischen 6 und 7 liegen. Ein saurerer Boden hemmt Wachstum und hindert die Entwicklung von Insekten, Bakterien und Würmern, die Teil des Verrottungsprozesses sind. Auch Lehmboden kann verhindern, dass ausreichend Luft die Verrottung fördert.

Auch Überdüngung mit stark stickstoffhaltigen Düngern fördert die Verfilzung. Dann kann Wasser die Wurzeln nicht mehr erreichen und Regen nicht mehr richtig

abgeführt werden und verdunsten. Der Rasen entwickelt dann zu kleine Wurzeln und muss sehr viel öfter bewässert werden.

Bei Lehmboden müssen Sie ebenfalls vorsichtig sein. Da Lehm im Gegensatz zu anderen Böden kaum Luft aufnimmt, hindert er die Entwicklung von Organismen, die die Verrottung fördern. Die beste Lösung ist hier die Ärierung des Rasens in regelmäßigen Abständen. Sie sollten den Rasen wenigstens zu Beginn des Frühlings und im Frühherbst ärieren und sanden. Sie können auch Torfmull oder etwas Entsprechendes mit einem Gartenbesen verteilen. Sand oder Mull setzen sich in die kleinen Löcher und verbessern die Luftzufuhr. Falls erforderlich, können Sie bei dieser Gelegenheit auch kleine Vertiefungen auffüllen und neu einsäen.

Rasenfilz lässt sich nur mechanisch entfernen. Das erfordert viel Arbeit. Hier ist es am besten den Fachmann zu rufen, der über die notwendigen Gerätschaften und Erfahrungen verfügt.

Wenn es sich aber nur um kleinere Stellen im Rasen handelt, können Sie auch selbst mit einer scharfen Metallharke die verfilzte Rasenfläche in alle Richtungen durchreißen und so gut wie möglich die Reste der Verfilzung mit der Hand entfernen. Falls erforderlich, machen Sie dann das Gleiche in einem Monat noch einmal.

Dünger. Kraftnahrung für die Rasenwurzeln.

Ohne Düngung kann Ihr Rasen nicht gesund überleben. Er benötigt Stickstoff um zu wachsen, Proteine zu erzeugen und seine wunderschöne grüne Farbe zu erhalten. Andere Komponenten der Düngung sind Phosphor, um das Wurzelwachstum zu fördern und Potassium, um die Wurzeln gegen Austrocknung widerstandsfähig zu machen.

Wenn der Grundwasserspiegel hoch liegt, sollten Sie einen Experten nach Membrandüngern fragen. Diese Dünger geben ihren Gehalt nur langsam und dosiert ab und vermeiden damit den Übergang von zu hohen Düngergaben in das Grundwasser.

Überdüngung ist Doping für das Gras und hat schädliche Folgen. Die richtige Düngung schont nicht nur die Natur sondern hilft ihr, sich jedes Jahr wieder neu zu regenerieren. Es ist deshalb wichtig, dass Dünger gleichmäßig über die Fläche verteilt wird, damit es in der Rasenfläche nicht zu Stellen unterschiedlicher Farbe und verschiedenen Wachstums kommt.

Wasser. Lebenselixier, auch für den Rasen.

Vorbedingung für einen schönen und gesunden Rasen ist ausreichende Bewässerung während der Hauptvegetationsperioden von Frühling bis Herbst. Die meisten Rasentypen haben bei richtiger Pflege eine hohe Resistenz gegen Austrocknung. Steiniger, kiesiger oder sandiger Grund erfordert mehr Bewässerung, auf Lehmboden mit ausreichender Düngung ist Gras widerstandsfähiger gegen Trockenheit.

Ehe Sie mit der Bewässerung beginnen, stellen Sie fest, ob der Rasen überhaupt Wasser benötigt. Wenn Sie auf das Gras treten und das Gras anschließend

zurückfedert, ist der Rasen ausreichend feucht. Wenn das Gras nicht in die alte Lage zurückkommt, muss bewässert werden. Wenn Sie sich nicht sicher sind, ob der Rasen zu trocken ist, heben Sie ein Stückchen an und drücken ein spitzes Objekt in den Untergrund. Wenn diese Spitze glatt und ohne Widerstand hineingleitet, ist wahrscheinlich genug Nässe gespeichert. Die Spitze der Nadel sollte etwa 8 cm feucht sein, ist sie das nicht, braucht Ihr Rasen Wasser.

In der Sommerhitze bewässern Sie den Rasen in den kühlen Morgen- oder Abendstunden, wenn der Boden ausgekühlt ist. Bewässerung in der Mittagshitze kann zu Verbrennungen der Rasenfläche führen, außerdem geht viel Wasser durch Verdunstung verloren.

An kalten Tagen bewässern Sie Ihren Rasen gegen Mittag. Es ist besser, mit viel Wasser in größeren Abständen zu bewässern als mit wenig Wasser oft. So kann das Wasser zu den Wurzeln vordringen. Zu wenig Wasser erhöht die Möglichkeit von Pflanzenkrankheiten, auch die Wurzeln wachsen flacher und wenn Sie dann einige Tage nicht bewässern, kann das das Ende Ihres Rasens sein. Amerikanische Experten empfehlen sogar das Bewässern bei leichtem Regen, weil dadurch Wasser gespart wird. Das Regenwasser allein reicht nicht um die Wurzeln zu erreichen, gleichzeitiges Bewässern erhöht die Menge und spart Brauchwasser.

Die ideale Bewässerung ist ein- oder zweimal in der Woche mit etwa 10 Liter Wasser (eine große Gießkanne) je Quadratmeter Rasen. Ideal verteilt sich Wasser über Sprinkler, das Wasser sollte 7 – 10 Zentimeter in den Boden eindringen. Achten Sie auf Ecken und Rasenflächen, die an Gebäude oder Plattenwege grenzen, wenn hier nicht sorgfältig gegossen wird kann es schnell Rasenschäden geben.

Rasenflächen die gelb werden und ausgetrocknet erscheinen, sind nicht unbedingt Folgen von fehlender Nässe. Katzen- oder Hundeurin kann der Grund sein. Die gelben Flächen trocknen normalerweise aus und erfordern keinen zusätzlichen Aufwand von Ihnen. Nach ein oder zwei Monaten wird das Gras sogar dicker zurückkommen, weil Urin Ammoniak enthält, ein Bestandteil aller organischen Dünger. Urin verbrennt zwar das Gras aber Sie werden erstaunt sein, wie dick und kräftig das Gras zurückkommt.

Rasen oder Wiese gehört seit alters her zum Hausgarten. Heutzutage gibt es Samenmischungen, mit denen Sie eine bunte Wiese säen können, die Sie lange Zeit optisch erfreut. Der Nachteil ist, dass Gras, das lange ohne Schnitt wächst, mit den schönen Blumen so verfilzt, dass es im Herbst ein Kraftakt ist, die Fläche zu schneiden. Am besten ist da eine Sense, kaum ein Rasenmäher schafft das.

Die Entscheidung liegt bei Ihnen. Sommerwiese oder gepflegter Rasen, wie immer Sie sich auch entscheiden, Sie werden viel Freude haben.

Auch diesmal hoffe ich, dass Ihnen meine Ratschläge auch in der Praxis nutzen. Beim Rasen kann auch der Gartenneuling mit wenig Mitteln das Fundament für ein jahrzehntelanges gesundes Wachstum legen.

Noch eine Anregung. Was wäre die Natur ohne unsere gefiederten Sänger. Eine grüne Hecke ergänzt Ihren Rasen und bietet Nist- und Brutplätze für viele Vögel.

Wenn Sie im Liegestuhl liegen oder im Winter am Fenster sitzen und Ihren Garten betrachten dann sehen Sie nicht nur Pflanzen sondern die vielen Aktivitäten unserer fliegenden Freunden und vielleicht auch einen zur Ungeziefervertilgung nützlichen Igel der in der Hecke sein Nest gefunden hat.

Meine kommenden Hinweise in diesem Seminar beziehen sich das nächste Mal auf etwas, wovor viele Menschen Angst haben. Der Umzug kann Freude machen oder belasten. Ich verspreche Ihnen wieder eine interessante Lektüre, die Ihnen hilft Ärger zu vermeiden und Freude und Freunde beim Umzug zu gewinnen und zu erhalten.

***



Der Umzug kann ein traumatisches Ereignis werden, muss es aber nicht. Es gibt nach meiner Erfahrung – ich bin auch schon mehrfach umgezogen – zwei Arten von Umzügen. Bei der ersten Art ist eine Krise angesagt, die bis zur Scheidungsdrohung gehen kann, bei der zweiten Art läuft alles weitgehend harmonisch und neben der Arbeit des Umzuges mit viel Freude ab. Der Unterschied? Gute und gemeinsame Vorbereitung, in die alle Familienmitglieder eingebunden sind. Und noch etwas. Wenn Sie über eine größere Entfernung umziehen dann schauen Sie bitte einmal unter Umzug auf unsere Website. Es lohnt sich finanziell.

Ordnung ist das halbe Leben

Der Spruch gilt auch für den Umzug. Wenn alles gut organisiert ist, dann gibt es keine Reibereien, ja ein Umzug kann sogar Freude bereiten. Doch davon später. Erst einmal eine Liste von Dingen, die Sie nicht vergessen sollten

- Anschriftenänderung allen mitteilen, mit denen Sie geschäftlich in Kontakt stehen oder von denen Sie Rechnungen bekommen. Am besten lassen Sie Visitenkarten mit Ihrer neuen Anschrift drucken und heften Sie an Ihren jeweiligen Brief, so dass Sie nicht verloren gehen. Das spart Schreibarbeit.
- Anwalt
- Arbeitsamt
- Ärzte informieren
- Auto ummelden
- Bank suchen, nach gründlicher Prüfung oder Filiale wechseln bzw. im Internet suchen
- Bausparkasse informieren
- Belege des Umzugs für die Steuer sammeln
- Bibliotheksausweis
- Darlehensgeber
- Daueraufträge umstellen
- Einwohnermeldeamt, Frist einhalten, sonst wird es teuer
- Einzugsermächtigungen
- Familie, Freunde, Kollegen und Bekannte informieren
- Fernseher ummelden

- Finanzamt
- Firma informieren (Personalabteilung)
- Fitnessstudio kündigen
- Haftpflicht abschließen
- Internetprovider wechseln, falls erforderlich
- Kabel-TV Gesellschaft
- Kindergarten ummelden
- Kirchengemeinde
- Krankenkasse
- Mietvertrag rechtzeitig (unter Vorbehalt der Verzögerung) kündigen nicht vergessen!
- Mitgliedschaften in Vereinen kündigen bzw. neue Anschrift und Kontonummer mitteilen
- Notar
- Postnachsendeauftrag
- Satellitenschüssel
- Sammelkarten von Reinigung u.a. verbrauchen
- Schlüssel abgeben und Abnahmerundgang mit Ihrem alten Vermieter, gehen Sie auf Nummer sicher und lassen Sie sich unterschreiben, dass die Wohnung ohne Schäden verlassen wird
- Schule ummelden
- Sozialversicherung
- Sperrmülltermine herausfinden und Deponieregeln erkundigen (alte und neue Wohnung)
- Telefon ummelden
- Termin für die Endablesung von Wärme, Strom, Gas und Wasser in der alten Wohnung vereinbaren, in der neuen Wohnung die Zählerstände feststellen und aufschreiben
- Umzugsfirma oder Fahrzeug organisieren
- Versicherungen umstellen und informieren, z.B. Hausratversicherung (Tarifzone!)
- Zeitschriftenabonnements umstellen

Bei der Ummeldung der Hausratsversicherung ist verschiedenes zu beachten. Wenn Sie aufs Land ziehen, dann ziehen Sie wahrscheinlich in eine günstigere Tarifzone, der Vertrag muss entsprechend umgestellt werden. Daneben müssen Sie der Versicherung rechtzeitig den Tag des Umzuges und die alte und die neue Anschrift aufgeben. Die alte Wohnung ist dann im Normalfall zwei Monate beitragsfrei mitversichert. Auch der Wert Ihres Hausrates und die Wohnfläche der neuen Wohnung muss Ihrer Versicherung vorher mitgeteilt werden. Gegebenenfalls wird dann der Vertrag angepasst. Vergewissern Sie sich außerdem vor dem Umzug, wer das Haftungsrisiko während des Umzuges trägt.

Ihnen selbst fällt sicher noch viel mehr ein, was zu erledigen und zu organisieren ist und in die Liste gehört. Eine gute Idee die Aufgaben zu verteilen und kleine Reibereien zu vermeiden ist es, die einzelnen Zeilen Ihrer Liste auszuschneiden und jeden seine Aufgabe abwechselnd aus dem Hut ziehen zu lassen. Dann sind die Zuständigkeiten klar verteilt und das „Ich habe dir doch gesagt…..“ wird vermieden. Entweder Sie ziehen selbst um oder Sie beauftragen eine Fachfirma. Wenn Sie einen Wagen mieten (Fragen Sie die Firma, was Ihr Führerschein Ihnen erlaubt, sonst zahlt bei Unfall die Versicherung nicht), denken Sie daran den Rücktransport zu regeln. Für eine Fachfirma holen Sie mehrere Angebote ein, ehe Sie sich

entscheiden. Vergessen Sie auch nicht, rechtzeitig ein vorübergehendes Halteverbot vor dem alten und dem neuen Haus beim Ordnungsamt zu beantragen, damit Ihr Möbelwagen dort zum Entladen parken kann. Oft helfen auch rechtzeitig aufgestellte eigene Schilder. In sehr schmalen Straßen brauchen sie Platz auf beiden Seiten. Informieren Sie auch die Nachbarschaft, eine gute Gelegenheit sich zu verabschieden oder sich vorzustellen. Falls Geräte oder Küche demontiert und wieder aufgebaut werden müssen, verabreden Sie rechtzeitig einen Handwerkertermin, erinnern Sie zwei Tage vorher den Handwerker, dass er den Termin fest zugesagt hat, man kann nie wissen.

Und dann brauchen sie noch viele Sachen, die den Umzug erleichtern:

- Abdeckfolie für die Fußböden, damit es keine Beschädigungen und keine Verschmutzungen gibt
- Arbeitshandschuhe für alle, die helfen
- Filzmarker, ganz dicke, um die Kartons zu beschriften
- Heftpflaster für kleine Unglücke
- Klebeband
- Klebeetiketten (schon beschriftet!!)
- Luftpolsterfolien für die Verpackung zerbrechlicher Sachen und zum Stopfen von Lücken
- Marschverpflegung
- Müllsäcke
- Pinsel und Farbreste für kleine Ausbesserungen
- Plastikbestecke und Geschirr
- Rollhund (Plattform mit Rädern zum rollen von Möbeln)
- Rote Aufkleber : VORSICHT ZERBRECHLICH!
- Sackkarre
- Spannungsprüfer
- Taschenlampe
- Taschenmesser
- Tesakrepp
- Tragegurte
- Umzugskartons (mit Griffen!), kann man zum Teil mieten
- Und am wichtigsten: Gute Laune

Die kleinen Lieblinge

Größere Kinder freuen sich, wenn sie beim Umzug dabei sein dürfen. Sie können ihre eigenen Sachen packen und die Kartons lustig bemalen, damit sind sie beschäftigt und eine echte Hilfe. Vergessen Sie nicht, sie für ihre Hilfe ab und zu zu loben, das motiviert. Nicht nur bei Kindern, auch bei allen anderen, die beim Umzug helfen. Bitte ja kein böses Wort, wir sind alle Umzugslaien und dürfen Fehler machen.

Kleine Kinder sind am besten bei Oma und Opa aufgehoben, wenn das nicht geht, fragen Sie eine Freundin und als letzten Ausweg gibt es noch die Tagesmutter, die Ihre Kinder gegen Entgelt in Obhut nimmt. Sie sollten vorher sorgfältig prüfen, wem Sie Ihr Kind anvertrauen. Sicher ist, dass das Tohuwabohu eines Umzuges ein Kleinkind verunsichert, sorgen Sie also rechtzeitig vor.

Auch Haustiere sind Wesen, die Aufmerksamkeit erfordern. Katzen sind besonders empfindlich, es kann nicht schaden, sie vorher schon einige Male zum Eingewöhnen mit in das neue Haus zu nehmen. Am Tag des Umzugs fährt sie mit Ihnen und kommt mit allem Zubehör in ein möglichst ruhiges Zimmer. Es wird einige Zeit dauern, bis sich die Katze ihre neue Umgebung erobert hat. Hunde sind robuster, trotzdem sollten Sie sie am Umzugstag bei Freunden lassen, damit sie nicht stören. Falls Sie einen weiten Umzug haben, denken Sie an Wasser und Napf, Tierfutter und Öffner und vielleicht an das Tierspielzeug.

Wie man sich etwas vom Herzen reißt

Erst beim Packen werden Sie feststellen, wie viel unnötiger Kram sich angesammelt hat. Jetzt müssen Sie hart sein. Alles, was Sie länger als ein Jahr nicht gebraucht haben, muss weg, natürlich nicht Ihr Goldschmuck für festliche Gelegenheiten oder das Fotoalbum der Kinder. Machen Sie einen Garagenverkauf mit Handzetteln an den Bäumen der Umgebung wie in den USA oder laden Sie Ihre Freunde und Nachbarn ein sich das Beste auszusuchen. Denken Sie, dass in Frauenhäusern und Obdachloseneinrichtungen Vieles gebraucht werden kann. Oft wird dies kostenlos abgeholt. Für Sie sind diese Sachen nur noch Gegenstände mit Erinnerungswert, die Sie vergessen haben wegzuwerfen. Sortieren Sie kräftig aus, je mehr desto wohler fühlen Sie sich im neuen Haus. Ich weiß, es ist schwer, bei mir hatten sich einmal fünfzig Krawatten angesammelt, die ich jahrelang nicht getragen hatte. Aber ich habe es geschafft sie wegzugeben – jetzt habe ich fünfzig neue Krawatten, die auf den nächsten Umzug warten. Ich kann bei Krawatten nie widerstehen.

Jetzt packen wir’s

Zuerst packen Sie eine Handtasche mit Dingen, die Sie nicht aus der Hand geben sollten. Ihre Schlüssel (vergessen Sie nicht die alten abzugeben), das Handy mit Telefonbuch, Geld, Scheck-, EC und Kreditkarten, Dokumente, Schmuck, Ausweise, Passwörter für den Computer, Medikamente, Führerscheine und Wagenpapiere. Dann kommt der erste Bedarf in einen leicht zugänglichen Karton oder Sack, der als letztes ein- und als erstes wieder ausgeladen wird. Dazu gehören unter anderem Lebensmittel und Getränke, Waschzeug, Bettwäsche, Schlafanzüge, Handtücher, Kosmetiktaschen, die Versorgung fürs Baby, Putzmittel, etwas zum Umziehen, Dosensuppen, ein Kochtopf, Papierteller, Papierservietten, Toilettenpapier und eventuell notwendiges Werkzeug. Auch die Tiernahrung sollte dabei sein.

Dann fängt das Packen richtig an. Kartons sollten Sie von mehreren Seiten beschriften oder entsprechende Selbstklebeetiketten aufkleben. Packen Sie die Kartons nicht zu schwer, vor allem Bücher wiegen viel. Packen Sie zwei Lagen Bücher und darüber etwas Leichtes. Empfindliche Sachen verpacken Sie in Luftpolsterfolie und sichern sie mit Klebeband oder Tesakrepp. Kleidung können Sie zum Teil in Müllbeutel packen und zwischen die Möbel legen, damit es beim Transport keine Kratzer gibt. Zerbrechliches kennzeichnen Sie mit roten Aufklebern. Markieren Sie die Kartons mit Buchstaben oder Raumbezeichnungen, so weiß jeder, in welches Zimmer sie gehören und es gibt kein Durcheinander.

Mit List und Tücke

Umzug ist viel Handarbeit und die müssen Sie verteilen. Versprechen Sie Ihren Freunden eine Verlosung am Abend des Einzugs: ein Mittagessen für zwei, ein Kasten Bier, ein schöner Wein. Aber haben Sie auch für die Nieten eine Kleinigkeit. Schreiben Sie eine flotte Einladung, in der Sie die Freude hoch und die Arbeit runter spielen. Zu schnell schützt sonst jemand einen wichtigen Termin vor. Bereiten Sie ein schönes Frühstück vor, mit Getränken versteht sich, und übernehmen Sie am Schluss des Umzugs lieber die Taxikosten als Ihre Freunde nach all den Stärkungen mit dem Auto fahren zu lassen. Oder bleiben Sie nüchtern und übernehmen den Transport. Noch ein Rat: Wenn es geht, füllen Sie den Kühlschrank vorher für Ihre Freunde und Ihre Familie. Das spart am Umzugstag viel Zeit.

Wer vorher denkt, hat es leichter

Was brauchen Sie zuerst? Das sollte als Letztes eingeladen werden. Organisieren Sie die Fracht so, dass Räume möglichst zusammen ausgeladen werden können, das erspart allen viel Arbeit. Zerbrechliches sollte so gesichert werden, dass es auch eine Vollbremsung aushält. Die ist mit Sicherheit zu erwarten, wenn Sie vorher noch nie einen Transporter gefahren haben. Lassen Sie es langsam angehen. Denken Sie daran, dass Ihr Fahrzeug breiter und höher ist, vor allem bei schmalen Strassen, Brücken und Tunneln. Wenn Sie im Tunnel stecken bleiben, zahlt die Versicherung nicht. Ein Beifahrer, der Sie unterstützt und beim Parken einweist, ist keine schlechte Idee.

Schreiben Sie Zettel, welche Möbel und Gegenstände in welches Zimmer gehören und kleben Sie diese an die Zimmertür, so weiß jeder Bescheid, auch die Möbelpacker, die erwarten übrigens ein Trinkgeld, fragen Sie den Chef, was angemessen ist, falls Sie eine Firma beauftragt haben, die Packer stellt.

Es geht dem Ende zu

Es ist spät und dunkel geworden. Jetzt freuen Sie sich, dass Sie einen Tag vorher den Elektriker beauftragt haben die Lampen schon anzubringen. Das nächste ist dann der Anschluss der Geräte, wenn die Küche nicht schon eingebaut und gebrauchsfertig ist.
Als erstes stellen Sie die Betten auf, die Betten der Kinder zuerst, wenn diese schon am ersten Abend im neuen Haus schlafen. Das ist meist einfach, und wer will schon auf dem Fußboden schlafen. Wie gut, dass Sie die Säcke mit dem Bettzeug und den Schlafanzügen als letztes in den Wagen gepackt haben, jetzt haben Sie alles sofort zur Verfügung. Vergessen Sie nicht die Kuscheltiere der Kinder.

Den Rest der Möbel stellen Sie anschließend auf oder bauen Sie mit der Hilfe Ihrer Freunde zusammen. Denken Sie daran, dass Sie bei Selbstbaumöbeln spezielle Schraubendreher benötigen. Wenn Sie der Zusammenbau zur Verzweiflung treiben sollte, ich habe da meine Erfahrungen, hilft Ihnen vielleicht ein Freund, im Notfall auch ein Handwerker nach Feierabend. Neue Möbel lassen Sie einen oder zwei Tage später liefern, damit nicht zu viel auf einmal zu erledigen ist.

Vor dem Schlaf kommt dann etwas Wichtiges. Sie haben ein oder zwei Tage vorher Kleinigkeiten, die mit den Fingern gegessen werden können, vorbereitet. Diese

werden jetzt aus dem Kühlschrank oder der Kühlkiste geholt um die fleißigen Helfer zu belohnen, die aus Freundschaft mit angepackt haben. Prosecco, Bier und alkoholfreie Getränke schmecken in so einer Situation auch aus Pappbechern. Diese Papierteller und Servietten haben Sie zusammen mit dem Bettzeug als erstes ausgepackt, damit auch während der Arbeit ein schneller Imbiss zwischendurch angeboten werden kann, wenn Ihre fleißigen Helfer eine Pause nötig haben.
Warten Sie nicht, bis Sie gefragt werden, sondern schlagen Sie beim ersten Anzeichen von Ermüdung eine kleine Pause vor und packen Sie dafür Wurst, Käse, Brot, saure Gurken und was sonst Ihr Taschenmesser noch bewältigen kann für eine zünftige Jause „über den Daumen“ aus. Auch eine Papierdecke mit schönen Motiven ist vielleicht kein schlechter Gedanke, wenn die Umzugskisten als Tisch genutzt werden. Ihre Helfer sollen sich doch wohl fühlen.
Vergessen Sie nicht, das Toilettenpapier und ein Handtuch als erstes aufzuhängen und auf dem neuen Teppich ein paar alte Zeitungen auszulegen, wenn Ihre Freunde von der Umzugskiste mit den Fingern essen.

Der Morgen danach

Sie werden nur kurz geschlafen haben. Wenn es hell wird, versorgen Sie als erstes die Kinder und schwärmen ihnen von den Vorteilen des neuen Hauses vor, damit sie das Heimweh nach ihren alten Freunden vergessen. Die Schule kann noch einen Tag warten. Einmal sind die Kinder noch viel zu aufgeregt und dann können viele kleine Hände schon sehr schön helfen, wenn es jetzt ans auspacken geht. Auch die Haustiere können von den Kindern versorgt werden.

Wenn gestern alles geklappt hat, dann stehen jetzt die richtigen Möbel und Kartons in den einzelnen Räumen. Zuerst teilen Sie die Zimmer ein, dann nimmt sich jeder die Kartons in seinem Zimmer vor und packt sie aus, einen nach den anderen. Wenn der erste Karton ausgepackt ist, fängt das Verstauen an. Zerbrechliche Dinge übernehmen Sie besser selbst. Bei den Kindern schauen sie ab und zu herein, sprechen Lob aus und helfen ein bisschen bei der Organisation.
Für das Mittagessen ist heute McDonalds oder Burger King zuständig, die Kinder werden sich freuen und Sie können die Arbeit etwas unterbrechen und sich verschnaufen. Für das Abendessen kaufen Sie ein paar belegte Brötchen oder Sandwichs, so sparen Sie unnötige Arbeit am ersten Tag im neuen Haus.

Am zweiten Tag sehen Sie dann was aus der alten Wohnung noch an Zutaten da ist. Dann können sie im Internet unter http://www.chefkoch.de/rezepte/ Ihre Zutaten eingeben um ein passendes Rezept dazu zu finden.

Was Sie heute nicht schaffen, das verschieben Sie auf morgen, nobody is perfect.

Warnung

Ich hatte Ihnen versprochen, dass Ihr Umzug Freude macht. Wenn Sie meinen Ratschlägen gefolgt sind, hatte ich Recht und Sie ein Picknick mit guten Freunden, eine kleine Abschlussfeier mit Fingerfood und dem Versprechen sich bald wiederzusehen. Jeder ist stolz auf seinen Beitrag, wenn Sie mit Lob nicht gespart haben. Tadeln sollten Sie nie, auch nicht im Stress des Umzuges, das wäre ein schlechtes Entgelt für den guten Willen ihrer Freunde.

Aber jetzt oder in naher Zukunft kommen zwei Probleme auf Sie zu, die Sie zur Verzweiflung bringen können. Das erste ist das Aufhängen der Bilder, falls Sie beide sich über den richtigen Platz nicht einigen können. Ehe sich an diesen Kleinigkeiten Streit entzündet, würfeln sie lieber aus, wer sich durchsetzt. Oder lassen Sie die Kinder das machen, die mogeln nicht so leicht, oder?

Das zweite Problem ist der Computer und eventuell der Fernseher. Wenn Ihnen die Haare zu Berge stehen, weil es mit dem Anschluss nicht klappt, dann geben Sie einfach auf, ehe Ihre schlechte Laune auf die Familie durchschlägt. Nehmen Sie das Branchenverzeichnis und rufen Sie einen Fachmann an, fragen Sie nach dem Preis und wenn er Ihnen angemessen erscheint, dann bitten Sie um einen schnellen Termin. Das ist dann auch noch finanziell drin um den Tag zu retten und Stress zu vermeiden. Oder fragen Sie Ihre Kinder oder einen Neffen, die lernen heute oft schon in der Schule alles, was mit Computern zusammenhängt.

Das Ende?

Nein, jetzt erst fängt die Freude über Ihr neues Haus richtig an. Das Meiste haben Sie in der ersten Woche geschafft, und jetzt können Sie den Lohn Ihrer Mühe in Ruhe auf Jahre hinaus genießen.

Ihrer Mühe? Vergessen Sie Ihre vielen fleißigen Helfer nicht, auch nicht den Babysitter und vielleicht die direkten Nachbarn, die unter der Turbulenz des Umzugs gelitten haben.
Denen sind Sie zumindest ein oder zwei Monate nach dem Einzug eine Housewarmingparty schuldig. Dabei haben sich oft schon Freundschaften fürs Leben ergeben. Sagen Sie den Nachbarn wenigstens Bescheid, dass es etwas lauter werden kann, wenn Sie sie nicht einladen wollen oder können.

Beim Umzug haben Sie ein paar schnelle Fotos von jedem gemacht, die werden jetzt mit einem kleinen Dankesbrief verteilt. Beim Essen kann Sie der nächste Pizzaservice -vorher ausprobieren- unterstützen, ein oder zwei kalte Platten werden bestellt und Sie machen Ihre Lieblingssalate dazu. Denken Sie auch an etwas Süßes und etwas Saures, die Geschmäcker sind verschieden. Auch an Getränken sollten Sie nicht sparen und vielleicht eine Flasche Sekt zum Anstoßen auf die neue Wohnung kalt stellen. Gläser und Geschirr können Sie zur Not mieten, wenn Sie das Ganze nicht sowieso lustig und mehr provisorisch mit Kunststoffgeschirr, Papierblumen und Plastikbestecken aufziehen wollen.

Die Verwandschaft, die Kollegen, Freunde die nicht zum Umzug kommen konnten, alle sind jetzt neugierig auf die neue Wohnung. Sie müssen überlegen, ob sie alle zusammen einladen wollen oder ob Sie das getrennt machen. Wenn Ihre Umzugshelfer zusammen mit anderen eingeladen werden, dann sollten Sie nicht vergessen, in einer kleinen Ansprache jedem Einzelnen für seine Hilfe zu danken. Dabei können Sie die Fotos überreichen.

Wenn jemand ein Geschenk mitbringt, dann bedanken Sie sich sofort mündlich. Aber vergessen Sie nicht die kleine Karte hinterher mit einem persönlichen Dank, keine E-mail. Es soll ja deutlich werden, dass Ihr Dank sehr persönlich ist. Auf das Briefchen gehört eine Briefmarke, kein Freistempler - so wie in alten Zeiten.

Vielleicht hat es beim Umzug kleine Kratzer und Beschädigungen ergeben. Das lässt sich kaum vermeiden. Sie sollten sich vorher vom Maler kleine Farbreste geben lassen, mit denen Sie das ausbessern können. Bei INTERHOMES-Häusern sind ein paar Malerstunden für diese Zwecke schon im Preis enthalten.

Und noch eines. Man sollte immer Gutes mit Gutem vergelten. Wenn Ihre Freunde einmal umziehen, dann sind Sie gefordert. Geben Sie vorher Tipps aus Ihrer eigenen Erfahrung, dann haben Sie weniger Arbeit.

***

Meine Kinder haben sich einen freundlichen Labrador angeschafft damit meine Enkel zusammen mit einem Tier aufwachsen. Als er starb war die ganze Familie traurig. Er war zum Familienmitglied geworden. Für viele kinderlose und ältere Leute ist ein Tier der einzige Gesellschafter im Haus. Grundsätzlich kann man sagen:

Deutschland ist tierlieb.

Auch unter den Kunden der INTERHOMES AG sind viele Tierfreunde. Deshalb möchte ich hier zur Haltung von Haustieren im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung einige Anmerkungen machen. Diese sollen sowohl den Tierfreunden als auch den Nachbarn die keine Haustiere halten im Sinne guter Nachbarschaft nutzen. Daneben sollen sie auf die rechtliche Verantwortung des Tierhalters vorsichtshalber hinweisen.

Die Katze. Schmusig und streichelzart.

Die größte Gruppe der Haustiere sind die Katzen. Sie verursachen auch in größeren Wohnanlagen kaum Ärger mit den Nachbarn. Weich und meist von sanftem Wesen schmeicheln sie sich überall ein. Trotzdem sollten einige grundsätzliche Regeln, auch im eigenen Interesse, beachtet werden.

Wenn eine Katze jung zu Ihnen kommt dann ist es das Wichtigste sie stubenrein zu erziehen. Im Normalfall ist das einfach. Sie stellen an einem geeigneten Platz eine Katzentoilette auf, legen zwecks einfacherer Reinigung eine Plastikfolie hinein und befüllen dann die Katzentoilette mit guter Katzenstreu. Es lohnt sich nicht dabei ein Billigprodukt zu verwenden, Ihre Katze wird es Ihnen danken wenn Sie dafür etwas mehr investieren.

Ihre Katze benutzt das Katzenklo nur wenn es regelmäßig gereinigt und neu mit Streu versehen wird. Aber erst einmal müssen Sie das Tier daran gewöhnen regelmäßig sein Geschäft an der gleichen Stelle zu machen. Wenn das Kätzchen muss, meist nach dem Fressen oder Schlafen nehmen Sie es auf den Arm und tragen es zur Katzentoilette. Setzen Sie es vor dem Klo ab und veranlassen Sie das Tier selbst hineinzuklettern. Wenn es das absolut nicht will setzen sie es vorsichtig hinein. Tragen Sie die Katze während der ersten Zeit jedes Mal zum Katzenklo. Auch wenn es nicht jedes Mal wirklich muss lernt es so schnell wo die Katzentoilette steht. Im Normalfall werden Katzen schnell sauber. Es ist in Ihrem und im Interesse der Nachbarn die Erziehung sofort in Angriff zu nehmen.

Wenn es wirklich das Bedürfnis hat wird es dann sein Geschäft erledigen. Bitte stören Sie es nicht dabei. Danach vergräbt es das kleine Ereignis und verlässt wieder das Katzenklo. Jetzt sollten Sie das Kätzchen mit etwas was es gerne mag belohnen.



Auch auf anderen Gebieten benötigen Katzen Erziehung. Spielzeuge verhindern dass das Tier sich mit den Möbeln beschäftigt. Ein Paar Tipps sollen Ihnen dabei helfen. Wenn der Tannenbaum zu Weihnachten geschmückt im Raum steht sollten Sie besonders aufpassen. Wählen Sie möglichst eine Blautanne. Die ist so stachelig dass die zarten Katzenpfoten davor zurückschrecken. Passen Sie auf dass Ihre Katze keine Tannennadeln frisst. Die Nadeln sind giftig für Haustiere, nicht nur für Katzen. Oft sind sie während der Wachstumsperiode auch mit Pflanzenschutzmitteln besprüht worden. Hier müssen Sie zum Teil hart durchgreifen. Wenn ein energischer Befehl ohne Wirkung bleibt versuchen sie es mit einer Wasserpistole. In den meisten Fällen haben Sie damit Erfolg.

Und noch ein Rat. Verwenden sie vorsichtshalber eine elektrische Christbaumbeleuchtung für den Fall dass in einem unbewachten Augenblick die Katze sich am Baum zu schaffen macht. Dieser Rat beruht auf Erfahrung. Das Haus eines Freundes ist abgebrannt weil der trockene Christbaum sich explosionsartig entzündete. Beinahe wäre er dabei ums Leben gekommen weil der durch das Feuer entstehende Sog so stark auf die Türen drückte dass sie nicht zu öffnen waren. Anschließend begann ein jahrelanger nervenzehrender Streit mit der Versicherung. Also lieber Vorsicht.

Wenn der Weihnachtsbaum steht und niemand zu haus ist sollten Sie das Zimmer verschließen damit Ihre Katze und Ihr Baum nicht gefährdet werden. Das gilt auch für den Fall dass Ihre Katze gern auf den Esstisch springt wenn sie sich unbeobachtet fühlt. Im Interesse der Hygiene sollten Sie auch hier erzieherisch tätig werden.

Auf den Hund gekommen?

Hundehaltung ist ein schwieriges Gebiet. Ihre Verantwortung für das Tier ist hier juristisch sehr hoch. Nach Bundesrecht dürfen Sie Pitbull Terrier, American Staffordshire Terrier, Staffordshire Bulterrier, Bullterrier und Kreuzungen davon mit anderen Arten nicht nach Deutschland einführen, auch nicht aus der EU. Daneben gibt es Verbote nach Landesrecht auch für andere Rassen. Die Strafen sind hoch. Geldstrafen oder Freiheitsstrafen bis zu einem Jahr werden angedroht, auch wenn es sich nur um Fahrlässigkeit handelt

Auch wenn Ihr Hund, unabhängig von der Rasse, beisst sind Sie als Halter dran. Ein Maulkorb für den Hund kann Sie hier schützen. Auch eine Hundehalter-Haftpflicht ist nicht sehr teuer und schützt Sie, denn Sie haften als Halter unabhängig von der Schuldfrage wenn Bello etwas ausfrisst.

„VIER PFOTEN” warnt davor bei einem Beissvorfall die Schuld beim Hund, gleich welcher Rasse, zu suchen. Missverständnisse zwischen Mensch und Tier führen oft zu gefährlichen Verhalten. Das gleiche gilt für Hunde die von Menschen gequält oder misshandelt werden. Die gleiche Quelle empfiehlt ein partnerschaftliches Training das durch Belohnung und Motivation eine funktionierende Mensch-Hund Beziehung garantiert und letztendlich auch Sicherheit gewährleistet.

In einer Wohnanlage müssen Hunde schon kraft Gesetzes an der Leine geführt werden. Es kommt hier nicht darauf an was die Hausordnung vorsieht oder was die Eigentümer beschlossen haben.



Den Hund an die Leine zu gewöhnen ist oft sehr schwierig. Der Hund zieht an der Leine weil er schneller ist als Sie und deshalb ungeduldig wird. Um den Hund an die Leine zu gewöhnen müssen sie konsequent sein. Zieht er um einen anderen Hund zu begrüßen dann wird er belohnt wenn Sie dies gestatten. Weiterer Kontrollverlust ist die Folge. Sie müssen sofort reagieren wenn Ihr Hund an der Leine zieht. Sie dürfen keine drei Schritte dem Ziehen nachgeben weil Ihr Hund das sofort als Erlaubnis verstehen würde. Dann haben Sie verloren und der Hund wird zum Herrchen oder Frauchen.

Bleiben sie sofort stehen bis der Hund nachgibt und gehen erst dann weiter. Zieht der Hund dann wieder bleiben Sie wieder stehen, und so weiter. Das erfordert Geduld, ist aber notwendig um dem Hund klar zu machen dass Sie sein Herr sind.

Sie können auch einfach umkehren und in die andere Richtung laufen. Wenn Ihr Hund dann an der lockeren Leine läuft loben sie Ihn und gehen in der ursprünglichen Richtung weiter.

Selbst eine einzige Ausnahme verhindert dass Ihr Hund sich an eine Leinenführung gewöhnt. Setzen Sie sich durch, auch wenn es Nerven kostet.

Es sollte selbstverständlich sein dass Tüte und Schaufel zur hand sind wenn der Hund sein Geschäft nicht im eigenen Garten macht. Wer einmal in einem Park auf einer Liegewiese seine Decke versehentlich auf den Nachlass eines Hundes gelegt hat weiss warum das wichtig ist. Hundehaufen, auch auf öffentlichem Grund, können Ihre gute Beziehung zu Ihren Nachbarn schnell in ihr Gegenteil verkehren.

Zuhause ist es wichtig dass Ihr Hund feste Zeiten verinnerlicht. Füttern, Training, Spaziergänge und Pflege sollten einem festen Rhythmus folgen. Gewöhnen Sie den Hund an das schlafen im Hundekorb. Schläft er woanders ein dann tragen Sie ihn dort hin. Dort lassen Sie ihn dann in Ruhe schlafen.

Geduld brauchen Sie auch um den Hund stubenrein zu erziehen. Es kann bis ein Jahr dauern bis Sie es geschafft haben. Gehen sie mit dem Hund immer an die frische Luft wenn er gefressen, geschlafen oder getrunken hat. Suchen Sie immer den gleichen Platz, auch in Ihrem Garten, auf und belohnen Sie ihn wenn es dort klappt. So erkennt Ihr Hund was sie von ihm verlangen und was ihm eine Belohnung einbringt.

Bewegung in der frischen Luft tut Ihnen genauso gut wie Ihrem Hund. Manche Ärzte verschreiben Herzkranke sogar Hunde damit diese gezwungen werden sich regelmäßig im Freien zu bewegen. Für Sie heißt es „vorbeugen ist besser als heilen".

Es gibt viele gute Bücher über den richtigen Umgang mit Hunden. Googeln Sie mal im Internet nach „Hundeverhalten" oder „Hundeschule". Dort können Sie sehr viel mehr erfahren als bei diesen kurzen Hinweisen. Auch können sie unter „www.kosmos.de/hunde" einen Newsletter abonnieren der viele interessante Inhalte miteinander verbindet.

Die ganze Tierwelt.

Es würde zu weit führen hier alle möglichen Haustiere zu behandeln. Denken Sie daran dass manche Tiere, z.B. Vögel, einen Partner brauchen, andere dagegen, z.B. Hamster, leben lieber allein um sich wohlzufühlen.

Dass man Krokodile nicht in der Badewanne und Tiger nicht im Garten hält versteht sich wohl von selbst. Suchen Sie sich möglichst ein ruhiges Haustier, schon wegen der Nachbarn und lassen Sie Ihr Tier, wenn es gar nicht anders geht, professionell erziehen. Denken Sie an eine Lösung wenn Ihr Tier allein zu haus ist und Sie nicht zurückzukommen können. Ein Autounfall oder eine plötzliche Erkrankung kann Sie schnell daran hindern und dann darf das arme Tier nicht verhungern oder verdursten.

Wenn sie verreisen dann gibt es Hunde- oder Katzenpensionen in denen sich ihr Liebling wohl fühlt weil er fachmännisch betreut wird. Das ist besser als das Tier einer Person anzuvertrauen bei der es sich vielleicht nicht wohl fühlt.

Das waren kurze Hinweise zur Tierhaltung. Im Vordergrund steht die gute Nachbarschaft an der auch Ihr Tier mitarbeiten muss. Vielleicht trägt zum Beispiel ein Hund auch zur Nachbarschaft bei wenn das Kind der Nachbarn die Erlaubnis erhält ihn auszuführen. Denken Sie aber daran dass Tiere auch Allergien und Krankheiten übertragen können. Seien Sie vorsichtig und schließen Sie auf jeden Fall eine Haftpflichtversicherung ab.

Die INTERHOMES AG hatte einmal einen Durchschlupf für Haustiere für Türen die zum Garten führen im Programm. Leider ist diese Möglichkeit nicht mehr gegeben weil neue Energiesparvorschriften dies nicht mehr zulassen.

Die kommende Folge beschäftigt sich mit dem Thema Wiederverkauf. Sie sollten sie nicht verpassen.

****

Unvorhergesehenes – Tipps für die Zukunft

Jetzt sind Sie umgezogen, haben den Garten gestaltet und einen wunderschönen Rasen mit viel Liebe angelegt. Und plötzlich kommt ein neues Arbeitsplatzangebot, das Sie nicht ausschlagen wollen, leider in einer anderen Stadt. Was jetzt?

Als Abschluss meines kleinen Seminars habe ich deshalb gedacht, dass auch einige Tipps zum Wiederverkauf Ihres Hauses nützlich sein können. Sie haben zwar nicht vor Ihr Haus zu verkaufen, aber wer kennt schon die Zukunft. Vielleicht wollen Sie aber auch Ihr jetziges Haus verkaufen um ein INTERHOMES-Haus zu kaufen. Umso besser.

Sie können Ihr Haus selbst verkaufen oder einen Immobilienmakler damit beauftragen.

Im Folgenden gebe ich Ihnen dazu Informationen, die zum großen Teil auf persönlicher Erfahrung beruhen.

Der Immobilienmakler - Fachmann für den Hausverkauf

Das sollte er oder sie jedenfalls sein. Ehe Sie jedoch irgendetwas unterschreiben, sollten Sie sich gründlich vergewissern, ob die Firma die Sie beauftragen wollen einen guten Ruf und viel Erfahrung in Ihrer Wohngegend und mit ähnlichen Objekten hat. Ein Gewerbemakler hat sich anders spezialisiert als ein Wohnungsmakler. Ein Makler, der im bevorzugten Villenviertel der Stadt arbeitet, hat andere Kunden als ein Makler, der sich auf Häuser in Stadtrandlage oder vor der Stadt spezialisiert hat.

Lassen Sie sich drei oder vier Vermittlungen aus jüngster Zeit nennen und sprechen Sie mit den Käufern und Verkäufern über ihre Erfahrungen ehe Sie sich binden. Wenn dann das Argument Datenschutz kommt, dann lassen Sie besser die Finger davon. Zufriedene Kunden sind sicher einverstanden eine gute Firma weiter zu empfehlen.

Lassen Sie sich nicht mit der großen Interessentenkartei der Maklerfirma ködern, wahrscheinlich ist sie kleiner als sie sich anhört. Überlegen Sie sich auch genau, was für einen Auftrag Sie vergeben und an wen Sie ihn vergeben. Achten Sie darauf, dass die Firma Mitglied in einem Berufsverband ist. Auch eine Recherche im Internet ist sicher zweckmäßig. Versuchen Sie es einmal mit „Erfahrungen mit...” Oder geben Sie einfach den Firmennamen in die Suchmaschine ein und sehen Sie ob andere Kunden von ihren Erfahrungen berichten. Auch in welchem Preisbereich ein Makler tätig ist kann für Sie von Interesse sein. Schließlich wollen Sie eine erfahrene Firma die Ihre finanziellen Möglichkeiten und persönlichen Wohnansprüche der Suche zugrunde legt.

Der Alleinauftrag – bei einem guten Makler eine gute Sache

Ein Alleinauftrag ermöglicht es dem Makler sich gründlich mit Ihrem Angebot zu beschäftigen und gezielt dafür Anzeigen aufzugeben. Ein guter Makler arbeitet ein Exposé aus, das er mit Ihnen abstimmt. Seine Erfahrung hilft Ihnen Interessenten richtig anzusprechen, gute Fotos einzubinden, die die Vorteile Ihres zu verkaufenden Hauses herauszustreichen. Eine erfahrene Firma weiß, welche Worte Ihre Zielgruppe ansprechen und wie eine Finanzierung für einen Kunden aufgebaut wird.

Aber auch ein Wort der Vorsicht ist angebracht. Befristen Sie den Alleinauftrag auf höchstens 3 Monate, lassen Sie sich den Preis nennen, den der Makler glaubt erzielen zu können. Behalten Sie sich vor, den Vertrag vorzeitig zu kündigen, wenn der Makler Sie nach Abschluss des Vertrages mit dem Vorschlag einer Preissenkung

aufsucht. Es ist oft üblich, zuerst einen hohen Preis zu nennen, um den Auftrag zu erhalten und dann unter Berufung auf die Marktverhältnisse eine Preissenkung vorzuschlagen. Fallen Sie nicht darauf rein.

Denken Sie daran, dass bei einem Alleinauftrag die Provision auch fällig wird, wenn Sie selbst und nicht die Maklerfirma einen Käufer für Ihr Haus finden. Der Makler investiert Zeit und Geld in die Aufbereitung und Werbung für Ihr Angebot, er möchte deshalb nicht umsonst arbeiten.

Der Gemeinschaftsauftrag – viele Köche müssen nicht unbedingt den Brei verderben



Wenn Sie keinen Alleinauftrag erteilen wollen, dann können Sie nur hoffen, dass unter den Maklerfirmen, die Sie beauftragen, jemand ist, dem zufällig ein Kunde für Ihr Angebot über den Weg läuft. In den wenigsten Fällen lohnt es sich für einen Makler, Anzeigen für Ihr Angebot aufzugeben, wenn er weiß, dass auch Kollegen sich um den Verkauf bemühen. Er wird sich auch kaum die Mühe machen, sich in Ihr Angebot gründlich einzuarbeiten sondern darauf warten, dass unter den Interessenten, mit denen er zu tun hat, jemand ist, für den Ihr Angebot vielleicht in Frage kommen könnte. Auf der anderen Seite haben mehrere Makler mehr Interessentenkontakte als eine einzelne Firma. Es könnte sein, dass zufällig einer darunter ist, der das nachfragt, was Sie anbieten.

Die Maklerprovision, eine notwendige Ausgabe

Die Provision der Maklerfirma, oft vornehm Courtage genannt, ist von Ort zu Ort unterschiedlich und verhandelbar. Der Makler hat Unkosten und kann nicht umsonst arbeiten. Die Provision richtet sich nach der Schwierigkeit der Aufgabe. Wenn der Makler Ihnen den Eindruck vermittelt, dass es für ihn eine Kleinigkeit ist, bei den vielen Interessenten in seiner Kartei Ihr Haus zu verkaufen, dann sollte die Provision etwa 4% nicht übersteigen. Achten Sie darauf, ob die Mehrwertsteuer darin enthalten ist. 6% Provision inkl. MwSt. sollte die Obergrenze sein, die Sie bzw. Ihr Käufer zahlen müssen.

Achten Sie darauf, dass die Provision nur bei der Durchführung des Vertrages fällig wird, d.h. wenn Sie Ihr Geld bekommen haben oder es beim Notar hinterlegt ist. Nach der Unterschrift kann Ihnen der Käufer sonst immer noch abspringen. Dann einen Prozess mit jemandem zu führen, der vielleicht gar nichts hat, ist nicht zu empfehlen. Deshalb halten Sie sich am besten an die alte Kaufmannsregel: Erst das Geld und dann die Ware.

Lassen Sie sich nicht auf eine Nachweisprovision ein, hier wird die Provision schon fällig, wenn der Makler Ihnen nur einen Namen genannt hat, selbst wenn Sie ihr Haus selbst verkaufen und den Kunden schon vorher kannten.

Klären Sie auch, wer die Provision zahlt, der Käufer oder der Verkäufer. Das ist regional unterschiedlich und hängt auch von den Marktverhältnissen ab.

Immobilienportale – der größte Marktplatz Deutschlands

Viele Menschen bieten mittlerweile Ihre Immobilien über Immobilienportale im Internet an, oft mit gutem Erfolg. Die Kosten dafür sind verhältnismäßig niedrig, leider wird der Erfolg nicht garantiert. Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis. Sie sollten deshalb erst einmal im Internet nachsehen, für welchen Preis vergleichbare Häuser oder Wohnungen in Ihrer Gegend angeboten werden, ehe Sie einen Preis festlegen.

Um erst einmal einen Schätzpreis zu ermitteln können sie auch den „Kaufpreisschätzer” in der INTERHOMES-App verwenden. Die App können Sie kostenlos von unserer Website http://www.interhomes.de herunterladen.

Selbst ist der Mann… oder die Frau

Natürlich können Sie Ihr Haus auch selbst verkaufen. Dann können Sie entweder den Kaufpreis um die Provision senken oder die Provision durch einen höheren Kaufpreis selbst verdienen. Sie müssen dann Anzeigen aufgeben, Besichtigungstermine vereinbaren und sich gegen Enttäuschungen wappnen. Nicht jeder, der Ihr Haus besichtigt, will es kaufen. Ein „Nein” darf Sie nicht von Ihrem Ziel abbringen neue Interessenten zu suchen. Ständig erreichbar ist heute über sein Handy fast jeder, ein Büro brauchen Sie nicht.

Was Anzeigen angeht, gibt es zwei Theorien. Die eine schwört auf Kleinanzeigen, weil sie billig sind und oft mit verschiedenen Wortlauten aufgegeben werden können. Die andere Theorie setzt auf eine einmalige große und teure Anzeige, die richtig auffällt und mehr Menschen anspricht als eine Kleinanzeige. Beides kann Ihnen den richtigen Käufer bringen. Seien Sie in der Anzeige ehrlich und übertreiben Sie nicht. Was nutzen Ihnen 30 Interessenten, die zur Besichtigung kommen, wenn keiner kauft, weil alle etwas anderes erwartet haben. Weisen Sie auf Sonderausstattung hin, auf den geringen Energieverbrauch, die Nähe zu Schule und Supermarkt. Das spricht Leute an.

Sie können auch Aushänge in Ihrem Betrieb oder an Orten mit viel Publikumsverkehr machen, selbst im nahen Supermarkt. Jeder Kontakt mit einem Interessenten kann verkaufen und je mehr Kontakte es gibt, desto größer ist Ihre Chance.

Sie sollten sich nur davor hüten einen zu hohen Preis zu nennen. Viele Menschen verfolgen derartige Anzeigen und wenn sie später gezwungen sein sollten den Preis zu senken, ist das für Ihr Objekt nicht gut und wertet es ab. Sind Sie aber in ernsthaften Verhandlungen und es muss schnell gehen, dann kann es sich auch lohnen, einen beeidigten, von der Handelskammer oder Architektenkammer benannten, Sachverständigen mit einem Wertgutachten als Basis für den Verkaufspreis zu beauftragen.

Sie haben nie eine zweite Gelegenheit, den ersten Eindruck zu machen.

Ganz gleich für welchen Weg Sie sich entscheiden, Ihr Haus sollte picobello in Ordnung sein, wenn ein Interessent kommt. Ein neuer Außenanstrich oder eine neue Tapete bewirken oft Wunder. Gute Beleuchtung lässt Räume größer wirken und Blumen vermitteln positive Emotionen.

Der Garten sollte gepflegt sein, der Rasen gemäht und das, was in jedem Haushalt in Keller und Garten herumliegt, Kinderspielzeug, Gartengeräte usw. sollte einen ordentlichen Eindruck machen.

Das alles wirkt sich auf den Wert des Hauses im Kopf des Interessenten aus. Er sieht, dass Sie pfleglich mit Ihrem Eigentum umgegangen sind und es gut unterhalten haben.

Schwierig wird es, wenn Sie schon ausgezogen sind und an einem anderen Ort wohnen. Am besten ist es, wenn Sie jemanden in der Nachbarschaft finden, der den Garten pflegt. Auch eine Zeitschaltvorrichtung an einigen Innenlampen kann verhindern, dass jemand glaubt, ein unbewohntes Haus vor sich zu haben.

Während der Besichtigung ist es besser, wenn Haustiere ausquartiert sind, nicht alle Menschen sind tierlieb. Sicher ist es auch gut für die Atmosphäre, eine Tasse Kaffee oder ein anderes Getränk anzubieten.

Viele Interessenten werden nach Heizkosten und Energieverbrauch fragen. Es ist gut, wenn Sie den Energiepass Ihres Hauses und die letzten Gas-, Strom- und Wasserrechnungen zur Hand haben. Wenn es um die Wohnfläche geht, sollte eine Flächenzusammenstellung nach der zweiten Berechnungsverordnung vorhanden sein.

Der Vertrag selbst muss auf jeden Fall die Klausel enthalten „gekauft wie besichtigt, ohne Gewähr für jegliche Fehler oder Mängel” aber denken Sie daran, dass Sie größere Mängel auch nicht verschweigen dürfen. Wenn Ihr Haus zum Beispiel im Dach von Holzschädlingen befallen ist, dann haften Sie dafür, auch wenn Sie diese Tatsache verschwiegen haben.

Und noch etwas: Lassen Sie niemanden einziehen, ehe das Haus voll bezahlt oder die Anweisung unwiderruflich von Bank oder Notar bestätigt ist. Es kann sonst Monate dauern, bis Sie Ihr Haus wiederbekommen und wer weiß, in welchem Zustand.

Und noch eins. Vor dem Wiederverkauf steht Pflege und Instandhaltung um den Wert zu erhalten und einen guten Kaufpreis zu erhalten. Der ausführliche Ratgeber Inspektion und Wartung des Bundesbauministeriums leistet Ihnen dabei gute Dienste. Laden Sie sich diesen wertvollen Text kostenlos als PDF herunter.

Ich hoffe dass Sie lange glücklich in Ihrem neuen Heim leben. Falls aber einmal ein Verkauf notwendig wird, helfen Ihnen vielleicht diese Hinweise, einen besseren Kaufpreis zu erzielen oder schneller zu verkaufen.

***

Sicherheit wird heutzutage groß geschrieben

Ich will Sie nicht erschrecken aber ganz gleich ob Sie in einer Mietwohnung leben oder im eigenen Heim, Sie sollten sich darüber klar sein dass es Gefahren gibt vor denen man sich besser vorbeugend schützt. Deshalb möchte ich Ihnen einige Hinweise weitergeben die aus polizeilichen Quellen stammen. Die örtlichen Polizeidienststellen beraten sie darüber hinaus gern was Sicherheitsmassnahmen in Wohnung oder Haus betrifft.

Hier sind einige Tricks denen Sie zum Opfer fallen könnten:

Ganoven gehen mit der Zeit. Zum Teil werden wahllos an sehr viele Empfänger Emails geschickt. Enthält eine Antwort darauf eine automatische Abwesenheitsnotiz dann wissen die Einbrecher wann sie wahrscheinlich ohne Gefahr tätig werden können. Auch wenn sie bei Facebook, Twitter und Co. Ihre Urlaubspläne verkünden haben erfahrene Gauner leichtes Spiel.

Treten Sie Ihren Urlaub an, dann Vorsicht bei dem was Sie dem Chauffeur des Taxis anvertrauen. Es ist schon vorgekommen dass schwarze Schafe unter den Fahrern die Wohnanschrift von Urlaubern an Komplizen weitergegeben haben. Bei Ihrer Rückkehr wartet dann eine üble Überraschung auf Sie.

Kleine kaum auffallende Klebezettel an Wohnungstüren und Briefkästen zeigen Einbrechern zuverlässig an ob längere Zeit niemand zuhause ist. Solche Zettel fallen oft nicht einmal hilfsbereiten Nachbarn auf die für Sie den Briefkasten leeren.

Es gab auch schon organisierte Gangs die durch die Gegend streifen und nach Müttern mit Kinderwagen Ausschau halten die zum einkaufen das Haus verlassen. Zehn Minuten reichen dann schon für einen Einbruch.

Kreativ ist der Paket-Trick. Falsche Paketzusteller läuten an der Haustür. Sind Sie zuhause haben sie sich angeblich in der Adresse geirrt. Ist niemand zuhause, dann......

Dort wo vermutlich viel zu holen ist werden Einbrüche penibel vorbereitet. Profis erstellen zum Teil ein genaues Bewegungsprofil der Bewohner. So können sie fast minutengenau ihre dunklen Absichten verwirklichen.

Aber Sie können sich gegen die Gangster schützen.

Hier sind einige Tipps:

Vorsicht im Internet. Bleiben Sie bei Abwesenheitsnotizen vage. Informieren sie Freunde, wichtige Kunden oder Mitarbeiter telefonisch über Ihre Urlaubspläne. Bleiben Sie in Online-Foren, auf Twitter, Facebook usw. sehr vorsichtig. Nach Ihrer Rückkehr können Sie immer noch Urlaubsfotos posten.

Reden ist Silber, schweigen ist Gold. Bestellen Sie das Taxi zum Flughafen unter falschem Namen und geben Sie für die Abholung möglichst die Nummer des Nachbarhauses an.

Die meisten Nachbarn sind hilfsbereit. Bitten sie Ihre Nachbarin oder Ihren Nachbarn nicht nur den Briefkasten zu leeren sondern darüber hinaus auch auf verdächtige Dinge an Haustür oder Garagentor zu achten.

Zeitschaltuhren die an Energiesparlampen oder den Fernseher gekuppelt sind gaukeln Ganoven Anwesenheit vor. Im Zweifel vermeiden Diebe meist das Risiko und weichen auf andere Gelegenheiten aus.

Oft schreckt schon eine sichtbare Kamera am Eingang die Sie auch an einen Bewegungsmelder kuppeln können ab. Auch Attrappen können hier schon einen Effekt erzielen.

Fotografieren Sie alle Wertgegenstände und machen sie Listen aller wertvollen Besitztümer, Kunst, Antiquitäten usw. für Ihre Versicherung. Falls Sie dann ruhiger schlafen können gibt es auch einbruchhemmendes Glas oder entsprechende Klebefolien für die Fenster. Sicherheitstüren und Sicherheitsschlösser, stabile und schwere Einbautresore oder Fenstergitter sichern Sie und Ihr Eigentum ebenfalls.

Schließen Sie Leitern und alle Werkzeuge und Gartengeräte ein. Sichern Sie Ihr Gartenhaus und Ihre Garage. Auch gekippte Fenster im Obergeschoss sind eine Einladung an lichtscheue Elemente.

Wer Schäden durch frustrierte Täter vermeiden will deponiert im Erdgeschoss ein wenig Bargeld und Modeschmuck. Das ist billiger als die Reparatur von aufgebrochenen Schlössern oder Schränken.



Einbrüche haben Konjunktur. Die Zuwachsraten sind gewaltig. Die statistische Aufklärungsquote ist sehr gering, da es sich oft um reisende Täter handelt. Es ist gleich ob Sie in einer Etagenwohnung oder im eigenen Haus leben, die Einbrecher kennen Mittel und Wege um ihrem dunklen Gewerbe auch in Ihrem Fall nachzugehen.

Seit mehr als einem Jahrhundert verständigen sich reisende Täter untereinander. Es ist deshalb wichtig, dass Sie die wichtigsten Zeichen dieser Branche kennen, damit Sie wissen was ein kleines Kreidezeichen am Zaun oder neben der Wohnungstür zu bedeuten hat.

Hier ist deshalb eine Übersicht der wichtigsten Gaunerzinken.

Die Aufklärungsquote bei Einbrüchen liegt meist weit unter 10% der Fälle trotz harter Arbeit der Polizei. Aber wer heute in Bremen einbricht kann morgen schon in Hamburg stehlen. Vorsicht ist deshalb besser als Nachsicht. Meine Hinweise sollen Ihnen helfen sich zu schützen. Aber Sie sollten auch professionelle Hilfe vor Gaunern und Verbrechern in Anspruch nehmen.

Wenn Sie sehr wertvolle Gegenstände im Haus haben dann ist die Beratung durch die nächstgelegene kriminalpolizeiliche Beratungsstelle ein Muss. Die Beamten können Ihnen aus ihrer langen Erfahrung gezielt Hinweise auf besondere Schutzmassnahmen geben. Daneben sind dort oft auch Beispiele von Sicherheitsschlössern und anderen nützlichen Dingen zu Ihrer Information vorhanden. Sie können dort auch erfahren ob sich während Ihrer Abwesenheit der Auftrag für einen privaten Sicherheits- oder Wachdienst lohnt und wer so etwas macht und einen guten Ruf hat.

„Die Polizei, Dein Freund und Helfer.” Das ist keine Werbeaussage sondern ein guter Rat für die Wirklichkeit.

****

Nach den Fachtexten noch eine kurze Werbeeinblendung.

Zum Abschluss noch ein persönliches Wort zur Leistung unserer Firma, der INTERHOMES AG. Selbst wenn Sie an unserem Angebot nicht interessiert sind, so helfen Ihnen die nachstehenden Argumente vielleicht doch, durch eine Empfehlung ohne viel Zeitaufwand Geld zu verdienen.

Ein Haus zu bauen ist keine leichte Entscheidung

Das wird Ihnen jeder bestätigen, der gebaut hat. Umso schöner ist das Gefühl, wenn Sie abends nach Hause kommen und sich im eigenen Heim zu Hause fühlen. Tag für Tag, Jahr für Jahr.

Zurück in die Zukunft

Ein eigenes Haus ist Sicherheit. Es ist eine vererbbare Kapitalreserve für den Lebensabend. Es ist Freiheit für die eigene Entscheidung und Unabhängigkeit von Hauswirt und Vermieter. Es ist eine gesicherte Zukunft für Sie und Ihre Familie. Aber das ist noch nicht alles.

Ein gut gebautes Haus macht Freude

Ein Schlechtes bringt Ärger. Es ist deshalb wichtig, dass Sie Fachleute als Partner haben. Viele unserer technischen Mitarbeiter haben vor dem Studium eine Handwerkslehre gemacht. Sie wissen, wie es auf dem Bau zugeht und wie man Fehler vermeidet. Im Vorstand der IINTERHOMES AG ist die 5. Generation im Bauwesen tätig. Fünf Generationen Erfahrung, die Sie preiswert erwerben.

Wir haben für Ihr Haus die besten Materialien ausgewählt, die wir auf dem Markt

finden konnten. Wärmedämmung, Isolierglasfenster, Einbauwaschtische, hochdruckfeste Steine, Kunststoffwannen oder Dusch- und Badewannen aus Stahl-Emaille, keramische Fliesen, Qualitätsteppiche und vieles mehr. Ihr Haus wird sorgfältig geplant und gebaut. Es vergeht kaum ein Tag, an dem unsere Bauleitung es nicht sieht. Unsere Prüf-Checklisten sind auf Grundlage der „Allgemeinen anerkannten Regeln der Technik" und gültigen DIN-Normen aufgebaut. Danach prüfen unsere Bauleiter vor Ort.

Vor der Abnahme schicken wir Ihnen einen Brief, in dem genau erklärt ist, auf was Sie bei der Abnahme achten müssen. Mit Ihnen zusammen machen wir dann eine sorgfältige Abnahme auf Grundlage eines Formblattes, dass Sie und wir anschließend unterschreiben. In diesem Formblatt wird gemeinsam festgehalten, falls es noch Beanstandungen geben sollte, die berichtigt werden müssen.

Gegen einen erschwinglichen Betrag kann durch unsere Vermittlung der TÜV Ihrer Abnahme begleiten, wie beim Auto. Dazu bieten wir Ihnen noch 5 Jahre volle, uneingeschränkte Gewährleistung. Wir lassen unsere Kunden nicht im Stich und haben unsere Auftragnehmer zu striktem Service verpflichtet, sollte einmal ein Problem auftreten. So einfach kann Bauen sein.

Sie können natürlich selbst bauen,

20 verschiedene Handwerker nach langwierigen Preisverhandlungen beauftragen und die Erschließung des Grundstücks von der Vermessung bis zu den Hausanschlüssen für Wasser, Gas, Kanal, Strom und vielleicht auch Kabelfernsehen, Telefon und vieles andere selbst organisieren. Sollte zwischendurch ein Handwerker in finanzielle Schwierigkeiten geraten, laufen Sie hinter Ihrem Geld her, suchen einen neuen Handwerker, der für die hinterlassenen Mängel seines Vorgängers nicht garantiert, abgesehen davon, dass die Handwerkergewährleistung schon bei der Abnahme der Arbeiten beginnt und schnell abgelaufen ist.

Sollte ein Architekt oder ein Baubetreuer Ihnen die Arbeit abnehmen, dann haften Sie trotzdem mit Haus und Grundstück und Allem, was Sie haben, falls ein Unternehmer seine Ansprüche durch Ihren Beauftragten nicht befriedigt sieht oder zusätzliche berechtigte Forderungen geltend macht. Das geht soweit, dass der Handwerker mit einer Bauhandwerkersicherungshypothek Ihr Grundbuch und Ihre Finanzierung blockieren kann, wenn er von Ihrem Beauftragten nicht pünktlich bezahlt wird. Hat dieser sich verkalkuliert und einen zu günstigen Kaufpreis angeboten, dann reicht plötzlich die Finanzierung nicht mehr zur Zahlung an die Handwerker.

Fragen Sie vor Vertragsabschluss deshalb die örtliche Verbraucherberatung nach vertraglichen Unsicherheiten. Sie als Laie sind mit der Beurteilung eines komplizierten Vertrages in den meisten Fällen überfordert. All diese Risiken vermeiden Sie, wenn Sie ein INTERHOMES-Haus mit einem notariellen Vertrag für Haus und Grundstück kaufen. Sie erhalten von uns auf Wunsch eine Bankbürgschaft, in der unsere Hausbank – mit der wir nebenbei gesagt schon über 45 Jahre gut zusammen arbeiten – garantiert, dass alle Ihre Zahlungen vollkommen sicher sind.

Und jetzt das Schönste:

Diese Sicherheit lässt Sie ruhig schlafen und kostet Sie keinen Cent zusätzlich, denn sie ist schon im Kaufpreis enthalten, soweit nicht von vornherein die Zahlungen schon in Raten nach den Vorgaben des Bundesbaugesetzbuches abgewickelt werden.

Wenn Sie im Fernsehen wieder einmal eine unglückliche Familie sehen, die Ärger beim Hausbau hat, dann lehnen Sie sich im Sessel zurück und wissen, dass Ihnen das nicht passieren kann. Auch deshalb empfehlen unsere Kunden uns weiter.

Billig? Preiswert? Teuer? Der Preis

Nach dem Lesen meines kleinen Seminars wissen Sie, was alles im Kaufpreis einer Wohnung oder eines Hauses enthalten sein sollte. Sie sind jetzt Experte. Nutzen Sie dieses Wissen, wenn Sie Preise vergleichen. Haken Sie Ihre Liste Position für Position ab. Denken Sie immer daran, dass Sie nicht den freundlichen, sympathischen Verkäufer, sondern ein Haus kaufen, an dem Sie mehr als 50 Jahre Freude haben wollen. Gewährleistung, Service und „alles aus einer Hand" sind wichtig. Natürlich muss Ihnen das Haus auch gefallen.

Wenn Sie alles, was im Markt angeboten wird, vergleichen, dann bin ich überzeugt, dass unsere Firma zumindest zu Ihrer engeren Wahl gehört. Ich kenne Firmen, die schönere Prospekte haben. Aber ich kenne keine Firma, deren Angebot Sie so umfassend absichert, wie das der INTERHOMES AG.

Vereinbaren Sie einen VIP-Wunschtermin zu einer Ihnen genehmen Zeit und lassen Sie sich von unseren freundlichen und entgegenkommenden Fachberaterinnen oder Fachberatern unser Angebot gründlich erklären. Denken Sie immer daran: Sie, der Kunde, sind die wichtigste Person beim Hauskauf. Ihre Zufriedenheit ist unser Zukunftskapital. Wenn Sie zufrieden sind, dann empfehlen Sie uns später bitte weiter.

Wir bauen nur Häuser und Wohnungen und kennen unsere Kunden. Den Auftrag für eine Fabrik oder ein Verwaltungsgebäude würden wir ablehnen. Selbst unsere Hauptverwaltung befindet sich in einem alten renovierten Gutshaus. Es ist Ihr Vorteil, dass wir uns auf Wohnungsbau spezialisiert haben. Nur so lernen wir die Bedürfnisse unserer Kunden genau kennen. Wir sind nicht Vermittler sondern tragen die volle Verantwortung – angefangen bei Ihrer unaufdringlichen und freundlichen Beratung - bis zur Fertigstellung Ihres neuen Heimes. Wir können deshalb nicht Dritte verantwortlich machen, wenn Fehler auftreten. Ihre Zufriedenheit ist unser oberstes Ziel. Sind Sie zufrieden, sind wir erfolgreich.

Bis zu 96 % zufriedene Kunden sind nachweisbar fast bei jeder Befragung bereit uns zu empfehlen

Wir prüfen das sorgfältig jedes Jahr. Aber was ist mit den restlichen Kunden? Ganz einfach. Sie haben sich über uns geärgert, weil wir einen Fehler gemacht haben. Aus Fehlern lernen wir, beim Kunden werden Sie schnell und höflich beseitigt. Trotzdem haben wir die Erwartungen dieser Bauherren und Bauherrinnen enttäuscht. Das

bedauern wir. Wir werden so lange versuchen besser zu werden, bis uns 100 % unserer Kunden weiterempfehlen. Aus reinem Egoismus, lesen Sie weshalb.

Empfehlungen sind die Grundlage unseres Erfolges

Empfehlungen sparen Werbekosten, auch wenn wir Sie im Rahmen unseres Finderlohnprogramms gut honorieren. Ersparte Kosten sind niedrigere Preise. Niedrigere Preise bringen mehr Kunden. Mehr Kunden ermöglichen es uns besser einzukaufen. Besserer Einkauf bedeutet niedrigere Preise und mehr Kunden. Es ist deshalb reiner Egoismus, wenn wir alles tun, um Ihnen ein fehlerfreies Haus zu liefern, damit Sie uns weiterempfehlen, weil Sie zufrieden sind. Trotzdem kann es Probleme geben. Was dann? Ehe wir diese Frage beantworten noch einige technische Details.

Normen sind nicht immer DIN-Normen

Auf deutschen Baustellen arbeiten ausländische Firmen zum Teil nach den Normen ihrer EU-Heimatländer. Wir bauen streng nach deutschen Pflichtnormen oder den neuen EN-Normen der Europäischen Gemeinschaft und nach den geltenden Regeln der Technik. Dabei bieten wir Ihnen eine umfassende Gewährleistung. Den wenigsten Bauherren ist bekannt, dass auch im Fertighausbereich die beim Massivbau gültigen Normen oft nicht gelten. Als deutscher Bauträger haften wir, auf Wunsch abgesichert durch eine Bankbürgschaft, während Sie bei Baubetreuung im schlimmsten Fall Ihre Gewährleistungsansprüche im Ausland durchsetzen müssen. In allen EU-Staaten gilt unterschiedliches Recht. Deutsches Bauträgerrecht bietet Ihnen höchste Sicherheit, doch was ist noch für Sie wichtig?

Die allgemein anerkannte Regeln der Technik, DIN-Normen, Eurocode, Richtlinien, Empfehlungen….. da ist es für Sie als Kunde nicht einfach den Überblick zu behalten. Aber das müssen Sie auch gar nicht, Sie können sich hier voll auf uns verlassen.

Wir übernehmen die Planung und die Kontrolle Ihres Bauvorhabens. Als Bauträger haften WIR und nicht Sie als Kunde für die korrekte Ausführung.

Service, ein Baustein Ihrer Zufriedenheit

Wer einmal strahlende Kinderaugen beim Blick auf das neue Kinderzimmer gesehen hat, vergisst das nie. Es wäre schade, wenn etwas diese Freude stört. Trotzdem treten ab und zu kleine Probleme auf, die beseitigt werden müssen. Hier setzt unser Service ein. Unsere Vertragsunternehmer vereinbaren einen festen Servicetermin. Wird dieser Termin nicht eingehalten, erhalten unsere Kunden 100,- EUR als Entschädigung für den Zeitaufwand. Aber das ist noch nicht alles.

Noch mehr Vorteile: Vertragliche Garantien

Wann kann ich mein Haus abnehmen? Das ist die wohl wichtigste Frage für Sie und vieler andere unserer Kunden. Deshalb garantieren wir Ihnen einen festen Abnahmetermin. Sollten wir diesen Termin nicht einhalten, zahlen wir für jeden Monat Verzögerung, abhängig vom Kaufpreis, bis zu 2.000,- EUR je Monat, notariell

vereinbart. Außerdem erhalten Sie unsere Festpreisgarantie auch für Sonderwünsche, sie gilt selbst für Erschließungskosten.

Zusammengefasst:

So erhalten Sie ein bezugsfertiges Haus, auf einem bezugsfertig erschlossenen Grundstück, mit garantierten Preis und Abnahmetermin. Nur den Garten müssen Sie noch selbst anlegen. Aber selbst da stehen in den meisten Fällen Vertragsunternehmer zur Verfügung, die INTERHOMES-Kunden einen Nachlass auf die normalen Preise einräumen.

Es ist immer eine Freude zu sehen wie viel schöne Ideen unsere Kunden im Garten verwirklichen. Später, wenn Sie im eigenen Garten mit Freunden zusammen sitzen, grillen, reden, sich erholen, ist die Schwierigkeit der Entscheidung zum Hausbau vergessen. Sie haben eine Heimat gefunden, in der Sie sich wohlfühlen.

****

Bitte empfehlen Sie uns weiter, wenn unsere Leistung Sie überzeugt hat.

Fünf volle Jahre Gewährleistung ab Abnahme und die ungeteilte Verantwortung eines echten Bauträgers, durch Bankbürgschaft auf Wunsch abgesichert, sind für Ihre Empfehlung eine gute Grundlage. Wenn Sie für Ihre Empfehlung weitere Argumente brauchen, hier sind Sie:

- **Alles aus einer Hand, keine auf viele verschiedene Unternehmer aufgeteilte Verantwortung.**

- **Fünf Jahre volle Gewährleistung ab Übergabe statt einer Gewährleistung die schon sofort nach Fertigstellung der Arbeiten eines jeden einzelnen Handwerkers beginnt.**

- **Jede Zahlung an uns ist sicher. Die vollständige Fertigstellung Ihres neuen Hauses wird durch Bankbürgschaft abgesichert oder die gesetzlichen Vorschriften für Bauträger abgesichert.**

- **Das in der Regel komplett erschlossene Grundstück, Planungs-, Genehmigungs-, Fachingenieurs- und Hausanschlusskosten, kurz und gut alles was dazu gehört, sind im Preis enthalten.**

- **Bau nach den Allgemein anerkannten Regeln der Technik, deutschen Pflichtnormen und den Richtlinien der jeweiligen Hersteller.**

- **Der Käufer zahlt keine Mehrwertsteuer. Stattdessen fällt nur die sehr viel geringere Grunderwerbssteuer für Grundstück und Haus an.**

- **Planungssicherheit für die Erwerber durch garantierten Abnahmetermin.**

- **Nur ein Ansprechpartner bei Problemen, ganz gleich welcher Art. So kann ein Handwerker die Schuld nicht auf den Nächsten schieben. Sie haben nur einen Verantwortlichen: Die INTERHOMES AG. Unsere Mitarbeiter sind fest angestellt. Auch die Vertriebsberater. So vermeiden Sie beim Kauf geteilte Verantwortungen falls Probleme auftreten sollten.**

Die genauen Regelungen können Sie aus unseren Kaufvertrag und der Baubeschreibung entnehmen. Wir stellen Ihnen diese Unterlagen gern zur Durchsicht und zur Prüfung zur Verfügung.

Für Ihre Empfehlung bedanke ich mich schon heute. Bitte klicken Sie dafür jetzt auf FINDERLOHN oder später auf den Finderlohnbutton unserer Internetseite.

Viel Erfolg und vielen Dank.

***

Nachtrag

Hallo und Grüße aus Bremen!

Hier ist noch einmal eine zusätzliche Folge des von Ihnen bezogenen Seminars, ein neuer Tipp vom Baumeister.

Nachdem seit Beginn mein Seminar auf eine unerwartet positive Resonanz gestoßen ist, bin ich den vielen Anregungen gefolgt und habe den Text noch einmal ergänzt und in Buchform zusammengefasst.

Neu hinzugekommen ist, neben einigen Verbesserungen und Ergänzungen, eine Abbildung der Gaunerzinken und als Anhang eine Checkliste für die Auswahl des richtigen Partners bei Bau oder Kauf. Daneben gibt es ein Formblatt für einen Schnellvergleich verschiedener Anbieter welches Sie zum eigenen Gebrauch kopieren können.

Bisher hat der Text nur 5-Sterne Bewertungen erhalten. Hier ist der Text einer Rezension vom 21.2.14: „Dieser Ratgeber, in vielerlei Hinsicht, hat mich durch seine Ehrlichkeit beeindruckt. Empfehlenswert für alle die bauen, kaufen oder verkaufen möchten.“

Und noch ein Auszug aus einer Beurteilung vom 25.1.14: „Ganz toll sind die zahlreichen Tipps die ihr Geld mehr als wert sind.“

Das Buch gibt es bei Amazon unter dem Titel "Haus und Wohnung" als eBuch für 2.75 Euro und als gedrucktes Buch, Großformat, broschiert, 156 Seiten für nur 9.75 Euro. Eine Probe können sie über den folgenden Link lesen: Haus und Wohnung.

Ich freue mich darüber dass der Text anscheinend in eine Marktlücke gestoßen ist und hoffe dass er vielen Bauherren und Bauherrinnen jetzt und in der Zukunft hilft das für sie richtige Haus oder die richtige Wohnung zu finden und dabei Risiken zu vermeiden. Freuen würde ich mich außerdem, wenn auch Sie bei Amazon eine kleine Bewertung für das Buch schreiben würden oder mich auf mögliche Verbesserungen hinweisen würden.

Danke für Ihr Interesse

Ihr
Baumeister Karl H. Grabbe

Gründer der INTERHOMES AG

Noch eine abschließende Information:

Ende 2012 hat sich Baumeister Grabbe zur Ruhe gesetzt. Sein Seminar wird in Zukunft von den Fachleuten der INTERHOMES AG in seinem Sinne in regelmäßigen Abständen aktualisiert und überarbeitet. Nach wie vor können Sie sich unter baumeister@interhomes.de bei Fragen und Anregungen jederzeit an uns wenden.